



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 kwietnia 2015 r.

Poz. 1433

UCHWAŁA NR VI/42/2015 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 20 marca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/281/2013 Rady Gminy Chełm z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 163, poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.), dla obszaru położonego w miejscowości Uher, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 - Załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – Załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - Załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu i rysunek zmiany planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone zmianą planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie powinna przekroczyć ściana budynku w jego zewnętrznym obrysie;

- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na danym terenie, nie przekraczające powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

§ 3. 1. Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone numerem i symbolem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają znaczenie informacyjne niebędące ustaleniami zmiany planu.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obszar objęty zmianą planu położony jest pomiędzy doliną rzeki Uherki i drogą wojewódzką nr 843 Chełm – Wierzchowiny – Kraśniczyn – Zamość, po stronie południowej od drogi gminnej nr 105066L prowadzącej w kierunku Weremowic, w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od 232 – 262 m n.p.m., ustalonych dla Lotniska Depułtęcze Królewskie położonego bezpośrednio przy wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 843, o współrzędnych geograficznych ARP - punktu odniesienia lotniska wg układu WGS-84: N 51°04'55,00" E 023°26'14,61", o wysokości hw = 217,0 m n.p.m., z azymutem głównym podejścia (GEO) 193°21'36". Dla obszaru zmiany planu ustala się:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy i urządzeń (w szczególności anten, reklam oraz skrajni dróg) - zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.);
- 2) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, dopuszczalne wysokości zabudowy zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.), powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające;

- 3) na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zakazuje się sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie z art. 87 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1393 z późn. zm.);
- 4) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1393 z późn. zm.);

2. Zasady i warunki sytuowania małej architektury:

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się, aby obiekty małej architektury nie przekraczały 3 m wysokości;
- 3) nakazuje się, aby usytuowanie obiektów małej architektury nie powodowało:
 - a) ograniczenia wymaganego pola widoczności i skrajni drogi,
 - b) trudności w utrzymaniu drogi,
 - c) kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na fasadach budynków;
- 2) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych w formie małej architektury;
- 3) nakazuje się, aby tablice i urządzenia reklamowe nie przekraczały:
 - a) 3 m wysokości;
 - b) 2 m² powierzchni nośnika,
 - c) linii zabudowy ustalonych od strony dróg publicznych;
- 4) nakazuje się, aby usytuowanie tablic i urządzeń reklamowych nie powodowało:
 - a) ograniczenia wymaganego pola widoczności dróg,
 - b) trudności w utrzymaniu drogi,
 - c) kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w formie banerów, flag i transparentów;
- 6) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach.

4. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości maksymalnie 2 m;
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin.

2. W granicach zmiany planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszą zmianą planu.

3. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 Chełm-Zamość, dla którego nakazuje się stosowanie zasad ochrony poprzez:

- 1) zakaz gromadzenia ścieków i składowania odpadów w sposób mogący zanieczyścić wody powierzchniowe i podziemne;

- 2) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakaz lokalizowania niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw;
- 4) realizację zbiorczego systemu gospodarki wodno-ściekowej;
- 5) obowiązek likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych (dzikie wysypiska, zrzuty nieoczyszczonych ścieków, nieszczelne szamba itp.);
- 6) prowadzenie lokalnego monitoringu wód podziemnych, szczególnie w otoczeniu obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla jakości wód.

4. Warunki gruntowe obszaru zmiany planu są proste, umożliwiające bezpośrednie posadowienie obiektów budowlanych:

- 1) w podłożu występują morskie osady wieku kredowego wykształcone jako margle i kreda pizująca, od góry zwietrzałe, tworzące zwietrzelinę gliniastą i kamienistą;
- 2) w dolinie rzeki Uherka występują grunty organiczne o zmiennej miąższości – warunki gruntowe złożone i skomplikowane, wymagane szczegółowe badania geologiczne;
- 3) wody podziemne występują na głębokości 5 – 15 m p.p.t.; w dolinie rzeki Uherka wody gruntowe zalegają płytko;
- 4) przy projektowaniu zabudowy należy zwrócić uwagę na wysadzinowy charakter gruntów i odprowadzenie wód opadowych.

5. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez::

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) ograniczenie sytuowania budowli powodujących zadymienie terenów;
- 3) zakaz budowy biogazowni;
- 4) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych;
- 5) w prowadzonej działalności usługowej wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie.

6. Należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.):

- 1) orientacyjna strefa uciążliwości hałasu od lotniska – średni poziom dźwięku dla wschodniej części obszaru objętego zmianą planu wynosi 60 dB;
- 2) w przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, należy zastosować odpowiednie rozwiązania projektowo – budowlane;
- 3) w celu określenia granic dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się:
 - a) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem „U” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych symbolem „RM” należy przyjąć minimalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

7. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność.

8. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku przekroczenia poziomów ustalonych przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883), należy zastosować odpowiednie środki techniczne, obniżające poziom pola elektroenergetycznego, np. siatka Faradaya lub zakazać zabudowy.

9. Masy ziemne przemieszczane w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze zmiany planu znajdują się zabytki archeologiczne podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 12, poz. 1568 z późn. zm.):

- 1) dla stanowisk archeologicznych zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP) w obrębie 80-89, oznaczonych nr 101, 102, 103, wyznacza się strefy ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych w granicach ich zasięgu oznaczonych na rysunku zmiany planu;
- 2) w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwania surowców mineralnych) wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji;
- 3) podczas prac ziemnych towarzyszących uzgodnionym inwestycjom, należy prowadzić badania archeologiczne po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

2. Na całym obszarze obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot posiadający cechy zabytku, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Chełm. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

Na obszarze objętym zmianą planu, tereny o funkcji publicznej stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD, dla których ustala się:

- 1) obowiązuje dostosowanie terenów dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1. W obszarze objętym zmianą planu wykształcił się oryginalny system budownictwa siedliskowego. Wynikł on bezpośrednio z ukształtowania terenu (lekko wyniosły) przy dolinie Uherki. Zabudowa jest odległa od drogi (średnio o około 180 m) z indywidualną drogą dojazdową do każdego siedliska. Zjawisko to jest unikalne w skali gminy i regionu i jako takie winno być zachowane, a lokalizacja nowych siedlisk realizowana według tej reguły, w odległości minimum 100 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 11 KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 9. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

1. Wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do sieci infrastruktury technicznej.

2. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż:

- 1) 1500 m² – dla zabudowy zagrodowej;
- 2) 1000 m² – dla zabudowy usługowej.

3. Szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż:

- 1) 25 m – dla zabudowy zagrodowej;
- 2) 20 m – dla zabudowy usługowej.

4. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 2 lub o szerokości mniejszej niż w ust. 3 wyłącznie w celu:

- 1) poszerzenia działki sąsiedniej;
- 2) regulacji lub korekty granic;
- 3) wydzielenia terenów komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dróg wewnętrznych – dojazdowych do gruntów rolnych o szerokości co najmniej 5 m, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej.

7. Dopuszcza się scalanie działek.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu zapewniają drogi:

- 1) droga wojewódzka nr 843 Chełm – Wierchowiny – Kraśniczyn – Zamość, położona po wschodniej stronie obszaru, nie objęta zmianą planu;
- 2) droga powiatowa nr 1834L relacji Deputycze Królewskie – Zagroda, oznaczona symbolem 12KDL, położona w części południowej, objęta zmianą planu na odcinku około 200 m;
- 3) droga gminna nr 105066L od drogi wojewódzkiej nr 834 w kierunku Weremowic, położona po północnej stronie obszaru, nie objęta zmianą planu;
- 4) istniejąca droga dojazdowa oznaczona symbolem 11KDD, przebiegająca wzdłuż doliny rzeki Uherki od drogi gminnej nr 105066L w kierunku Zagrody,
- 5) drogi wewnętrzne – dojazdowe do gruntów rolnych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, nie wskazane na rysunku zmiany planu.

2. W przypadku sytuowania obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych, należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej.

3. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

4. Powiązanie obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym wskazano na rysunku zmiany planu.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) dla całego obszaru zmiany planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z ujęcia wody w Pokrówce położonego poza granicami opracowania.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) dla całego obszaru zmiany planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną;
- 2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych;

- 3) tereny zabudowy zagrodowej należy wyposażyć w bezodpływowe zbiorniki i płyty gnojowe na nieczystości płynne powstające w wyniku prowadzonej działalności rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości.

3. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci i przyłączy gazowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowo projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Z 2013 r., poz. 640).

4. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem stosowania do celów grzewczych miału oraz olei ciężkich i przepracowanych.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) istniejące obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki – do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy;
- 2) lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/EN-50423-1, N SEP-E-003, PN/E-05100-1, N SEP-E-004, PN/E-05125, tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości;
- 3) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii wynosi odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych 0,4 kV – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii),
 - c) dla linii kablowych 15 kV – 2 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowych 0,4 kV – 1 m (pas po 0,5 m od osi linii);
- 4) w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych SN, nN kolidujących z planowaną zabudową – zakres i technologię określi dysponent sieci;
- 5) nowe elektroenergetyczne sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować jako podziemne lub napowietrzne izolowane;
- 6) dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego napięcia w przypadku przebudowy istniejącej linii, budowy nowej linii po śladzie istniejącej linii napowietrznej oraz budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;
- 7) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego napięcia jako podziemne lub napowietrzne.
- 8) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych wynosi odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych 0,4 kV – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii),
 - c) dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 3 m (pas po 1,5 m od osi linii).

W pozostawionym pasie dopuszcza się prowadzenie gospodarki ogrodniczej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;

- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną nowych odbiorców odbywać się będzie z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN na podstawie Warunków Przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;

- 10) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku zmiany planu stacji transformatorowych SN/nN w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
- 11) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu, przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od istniejących urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z normami przyjętymi w PGE Dystrybucja S.A. Projekty budowy lub przebudowy dróg uzgodnić w PGE Dystrybucja S.A.

6. Telekomunikacja:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych jako sieci podziemne;
- 2) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z realizacją inwestycji, dysponent sieci określi warunki techniczne przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenów wydzielonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, ustala się:

1. 1U – pow. ok. 0,2 ha – **teren zabudowy usługowej.**

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu, gastronomii, usługi związane z turystyką i wypoczynkiem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;
- 4) teren położony w strefie uciążliwości hałasu od lotniska o średnim poziomie dźwięku wynoszącym 60 dB;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 %,
 - e) należy preferować formy kształtowania zabudowy wynikające z regionalnych tradycji budowlanych, stanowiących o wartości kulturowej regionu i harmonijnie wpisujących się w krajobraz kulturowy wsi,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1,
 - posadowienie parteru do 0,6 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub stropodachy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp do drogi gminnej nr 105066L, położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych w obrębie własnej działki:
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi wojewódzkiej nr 843 położonej poza granicami zmiany planu – 18 m od linii rozgraniczającej,

– od drogi gminnej nr 105066L położonej poza granicami zmiany planu – 12 m od linii rozgraniczającej,

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej,

- dla celów gaśniczych nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,

b) odprowadzenie ścieków – do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo, w granicach własnej nieruchomości,

d) zaopatrzenie w gaz – z istniejących lub projektowanych sieci gazowych,

e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem stosowania miału oraz olei ciężkich i przepracowanych,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych:

– lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/EN-50423-1, N SEP-E-003, PN/E-05100-1, N SEP-E-004, PN/E-05125, tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości,

– w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych SN, nN kolidujących z planowaną zabudową – zakres i technologię określi dysponent sieci,

– nowe elektroenergetyczne sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować jako podziemne lub napowietrzne izolowane,

– dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego napięcia w przypadku przebudowy istniejącej linii, budowy nowej linii po śladzie istniejącej linii napowietrznej oraz budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej,

– dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego napięcia jako podziemne lub napowietrzne,

g) telekomunikacja – z istniejących lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych:

– przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,

– w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z realizacją inwestycji, dysponent sieci określi warunki techniczne przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych,

h) gospodarka odpadami – odpady należy gromadzić w pojemnikach bądź kontenerach z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów i wywożone na wysypisko.

2. 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM – pow. ok. 12,0 ha, 8,8 ha, 2,3 ha, 2,2 ha, 1,3 ha, 0,33 ha – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi służące produkcji rolniczej, garaże, parkingi, obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe, drogi wewnętrzne - dojazdowe do gruntów rolnych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;

4) wschodnia część terenów 2RM, 3RM położona w strefie uciążliwości hałasu od lotniska o średnim poziomie dźwięku wynoszącym 60 dB;

- 5) w terenie oznaczonym symbolem 2RM, na rysunku zmiany planu wyznaczone są strefy ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych, w granicach ich zasięgu – obowiązują ustalenia ogólne § 6 ust. 1;
- 6) w terenie oznaczonym symbolem 7RM, z uwagi na skomplikowane warunki gruntowe, wymagane są szczegółowe badania geologiczne oraz głębsze posadowienie fundamentów dla obiektów budowlanych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
 - e) należy preferować formy kształtowania zabudowy wynikające z regionalnych tradycji budowlanych, stanowiących o wartości kulturowej regionu i harmonijnie wpisujących się w krajobraz kulturowy wsi,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1,
 - budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
 - posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - g) dachy:
 - o kącie nachylenia połaci głównych od 20 – 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, bitumiczna lub blachodachówka w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
 - dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, ganków i zadaszeń dopuszcza się stropodachy lub dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°, dla których nie ustala się rodzaju pokrycia;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
- a) dostęp do drogi publicznej:
 - teren 2RM - do drogi gminnej nr 105066L oraz do drogi 11KDD,
 - teren 3RM - do drogi 11KDD, poprzez teren 9R,
 - teren 4 RM – do drogi 11KDD,
 - tereny 5RM, 6RM - do drogi 12KDL,
 - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych, nie wyznaczone na rysunku zmiany planu,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych w obrębie własnej działki:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi wojewódzkiej nr 843 położonej poza granicami zmiany planu – 18 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi powiatowej nr 1834L oznaczonej symbolem 12KDL – 15 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi gminnej nr 105066L położonej poza granicami zmiany planu – 12 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD - 10 m od linii rozgraniczającej,
- dla terenu 3RM – według oznaczenia na rysunku zmiany planu; ustalenie nie dotyczy istniejącej zabudowy zlokalizowanej przed linią zabudowy;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej,

- dla celów gaśniczych nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,

b) odprowadzenie ścieków – do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,

- tereny zabudowy zagrodowej, na których w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej powstają nieczystości płynne, należy wyposażyć w bezodpływowe zbiorniki i płyty gnojowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo, w granicach własnej nieruchomości,

d) zaopatrzenie w gaz – z istniejących lub projektowanych sieci gazowych,

e) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem stosowania do celów grzewczych miału oraz olei ciężkich i przepracowanych,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych:

- lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/EN-50423-1, N SEP-E-003, PN/E-05100-1, N SEP-E-004, PN/E-05125, tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości,

- w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych SN, nN kolidujących z planowaną zabudową – zakres i technologię określi dysponent sieci,

- nowe elektroenergetyczne sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować jako podziemne lub napowietrzne izolowane,

- dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego napięcia w przypadku przebudowy istniejącej linii, budowy nowej linii po śladzie istniejącej linii napowietrznej oraz budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej,

- dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego napięcia jako podziemne lub napowietrzne,

g) telekomunikacja – z istniejących lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych:

- przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,

- w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z realizacją inwestycji, dysponent sieci określi warunki techniczne przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych,

h) gospodarka odpadami – odpady należy gromadzić w pojemnikach bądź kontenerach z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów i wywożone na wysypisko.

3. **8R, 9R, 10R** – pow. ok. 3,2 ha, 3,9 ha, 5 ha – **tereny rolnicze**.

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne – dojazdowe do gruntów rolnych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) tereny położone są w zasięgu płaszczyzny ograniczającej zabudowę 262 m n.p.m. - prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych;

- 4) teren 10R położony w strefie uciążliwości hałasu od lotniska o średnim poziomie dźwięku wynoszącym 60 dB;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp do drogi publicznej:
 - a) tereny 8R, 9R - do drogi oznaczonej symbolem 11KDD,
 - b) teren 10R - do drogi gminnej nr 105066L oraz do drogi oznaczonej symbolem 11KDD, poprzez tereny 2RM, 3RM, 4RM, 9R,
 - c) dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu.

4. 11KDD – pow. ok. 1,0 ha – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej - istniejąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m,
 - b) szerokość jezdni nie mniej niż 5 m,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury takie, jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
 - e) dopuszcza się zieleń urządzoną.

5. 12KDL – pow. ok. 0,3 ha – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej - istniejąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 16 m,
 - b) szerokość jezdni nie mniej niż 5,5 m,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury takie, jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,
 - e) dopuszcza się zieleń urządzoną.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Teren, dla którego zmiana planu przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 30%.

§ 16. Na obszarze zmiany planu traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwalony uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 163, poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Kubacki

Układ arkuszy załącznika nr 1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	12	15	16	17	18
19	20	21	22	23	
24	25	26	27	28	
29	30				

(2, 1)

GMINA C

ZMIANA MIEJSCOWEGO TERENU POŁOŻONEGO

Skala 1:1000

0 10 25 50 100

1.

↓ (3, 1)

CHEŁM

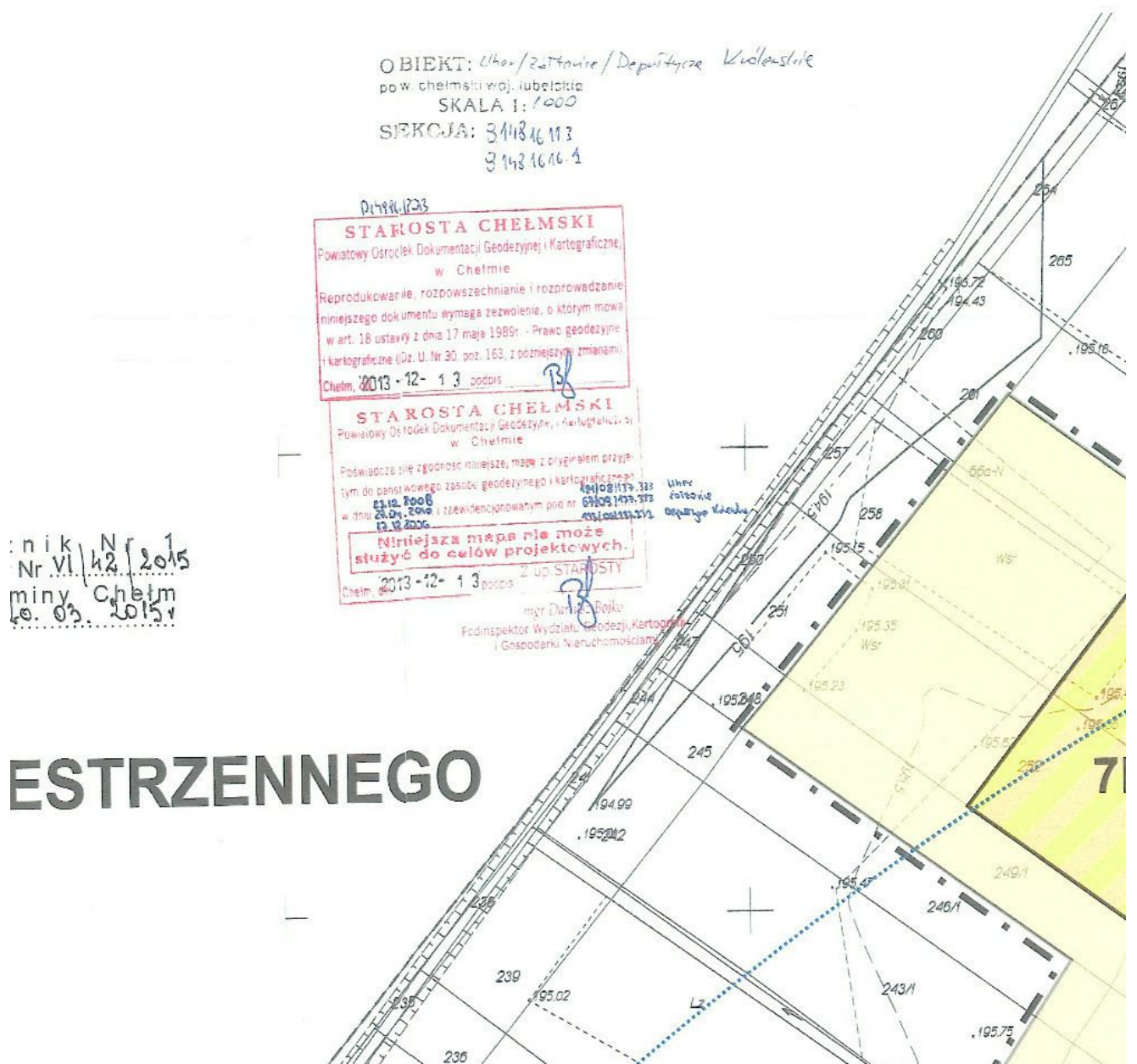
Z a ł ą c z
do uchwały
Rady G,
z dnia ..

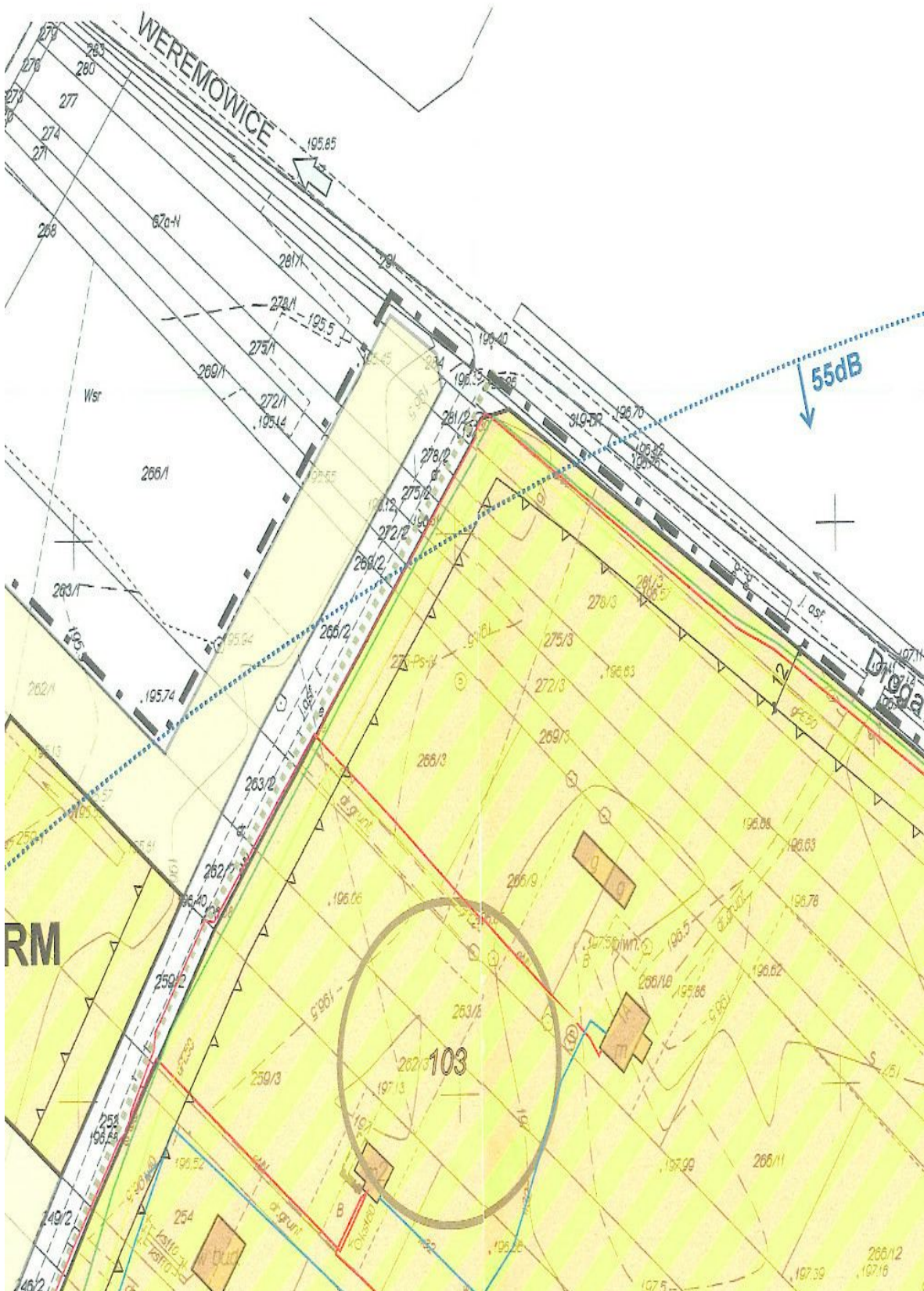
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZ W MIEJSCOWOŚCI UHER

200m

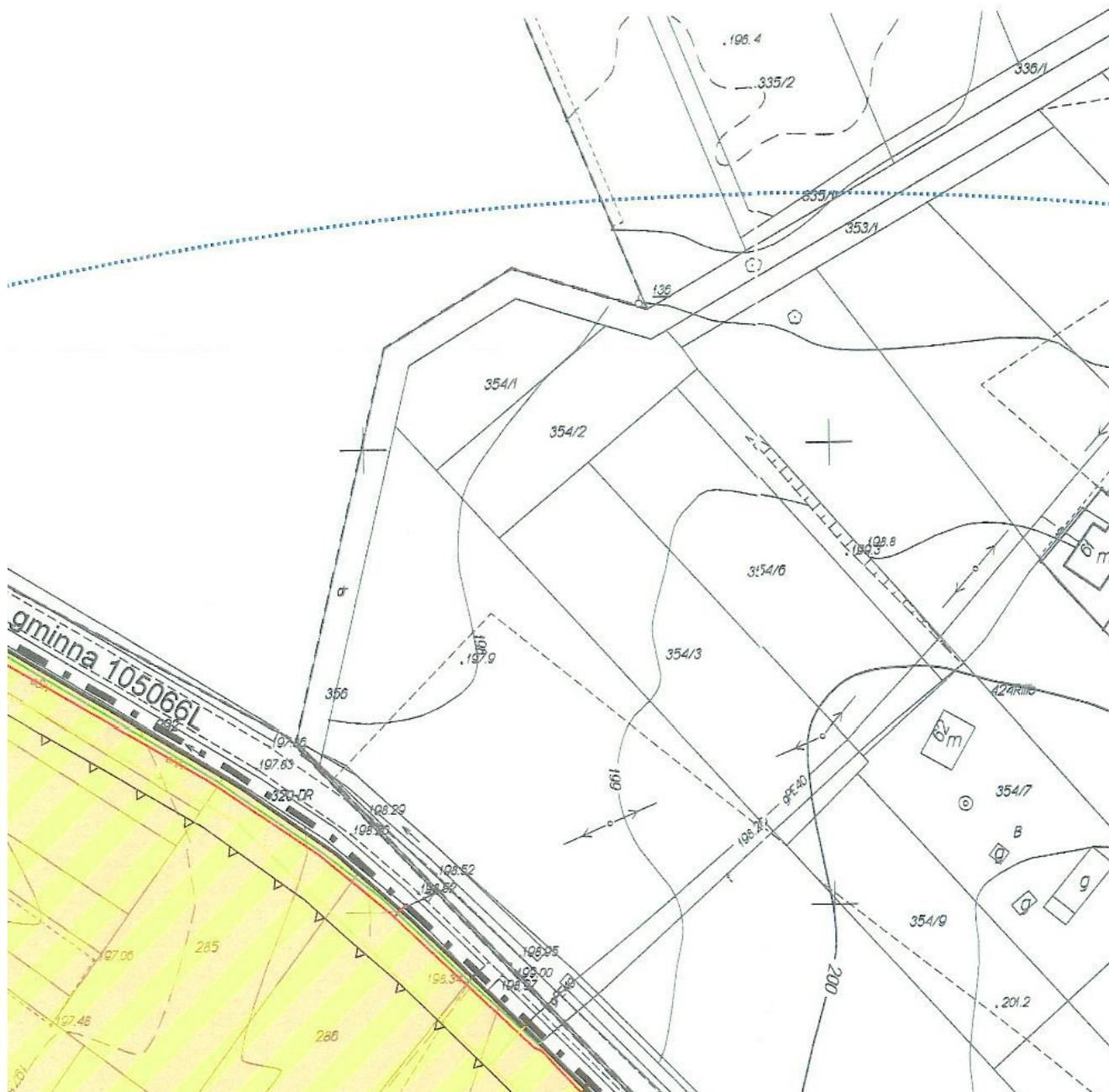
|

2.

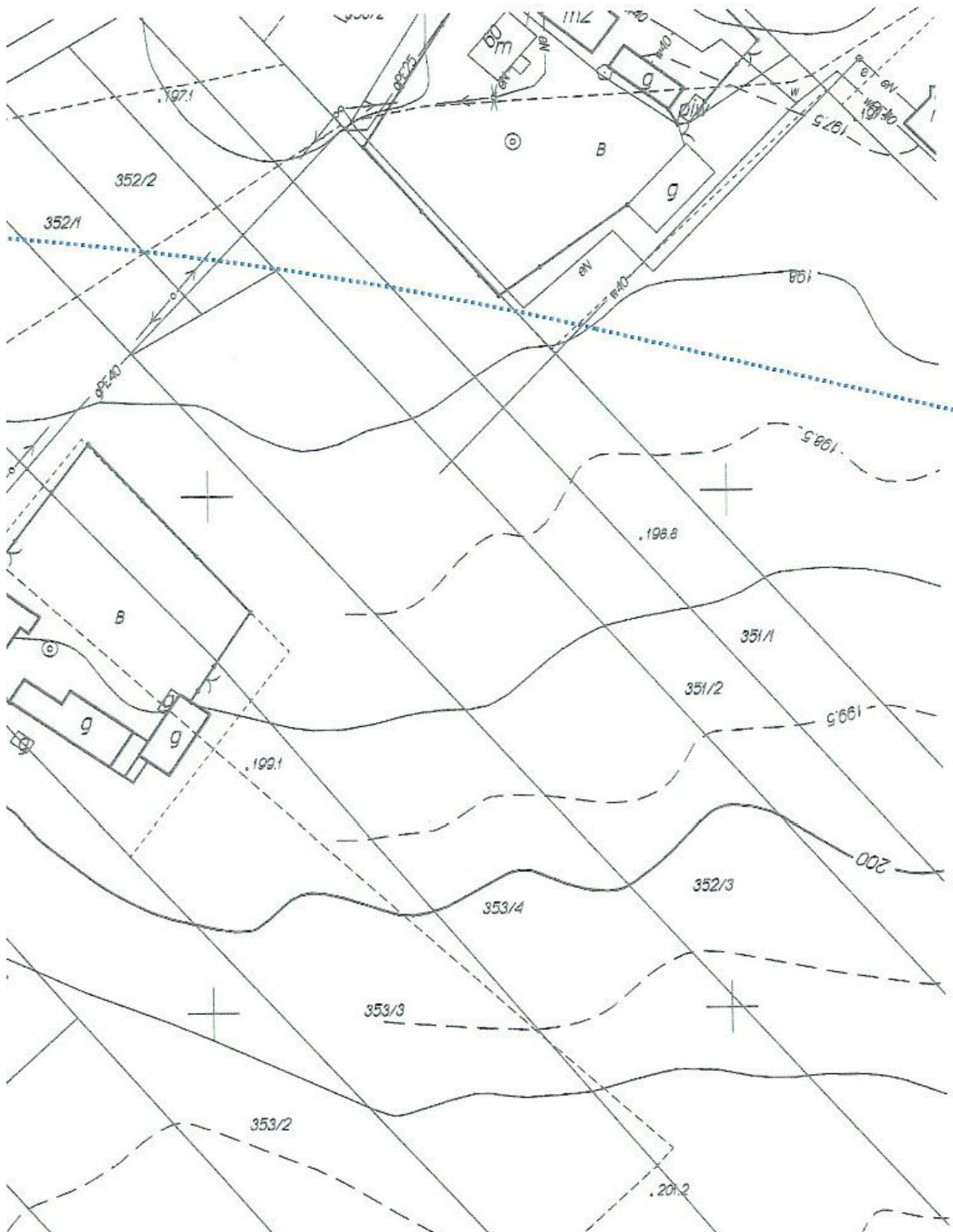




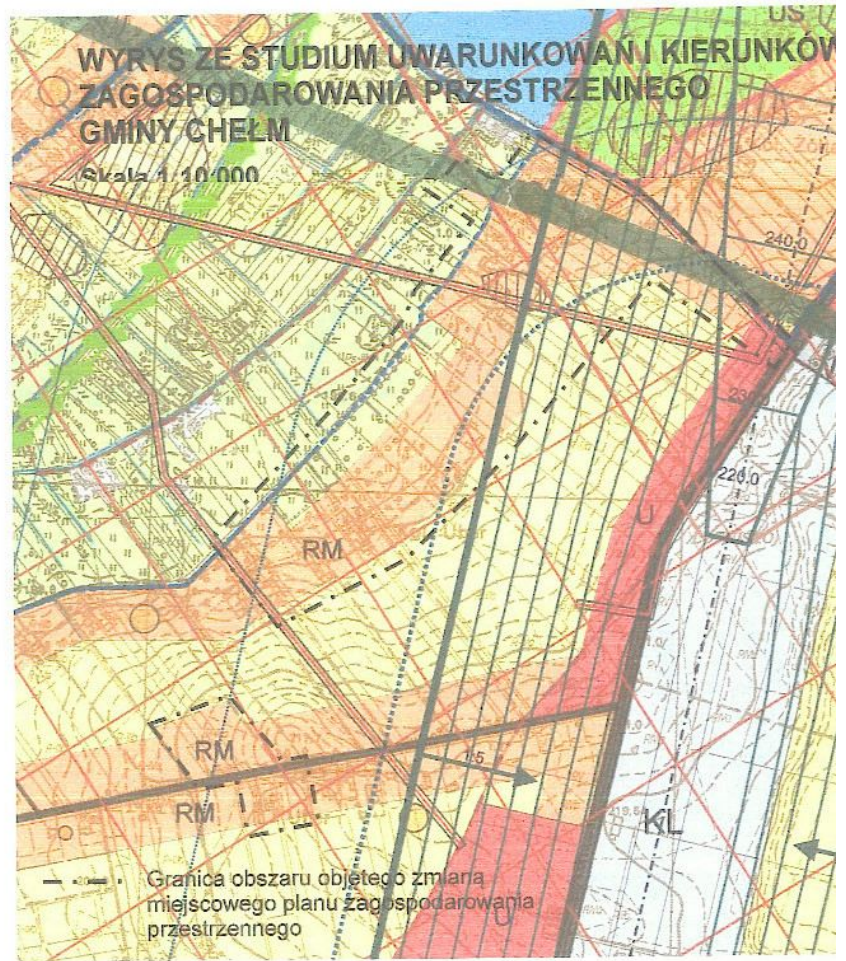
4.



5.



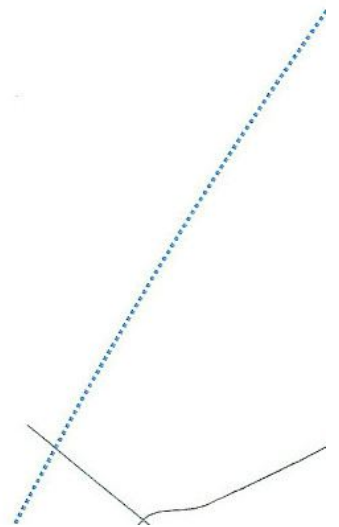
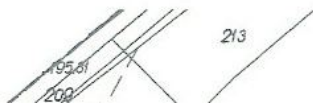
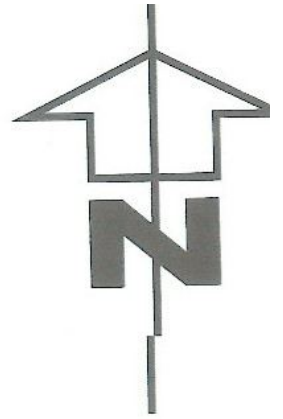
6.



Legenda: Lhev

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

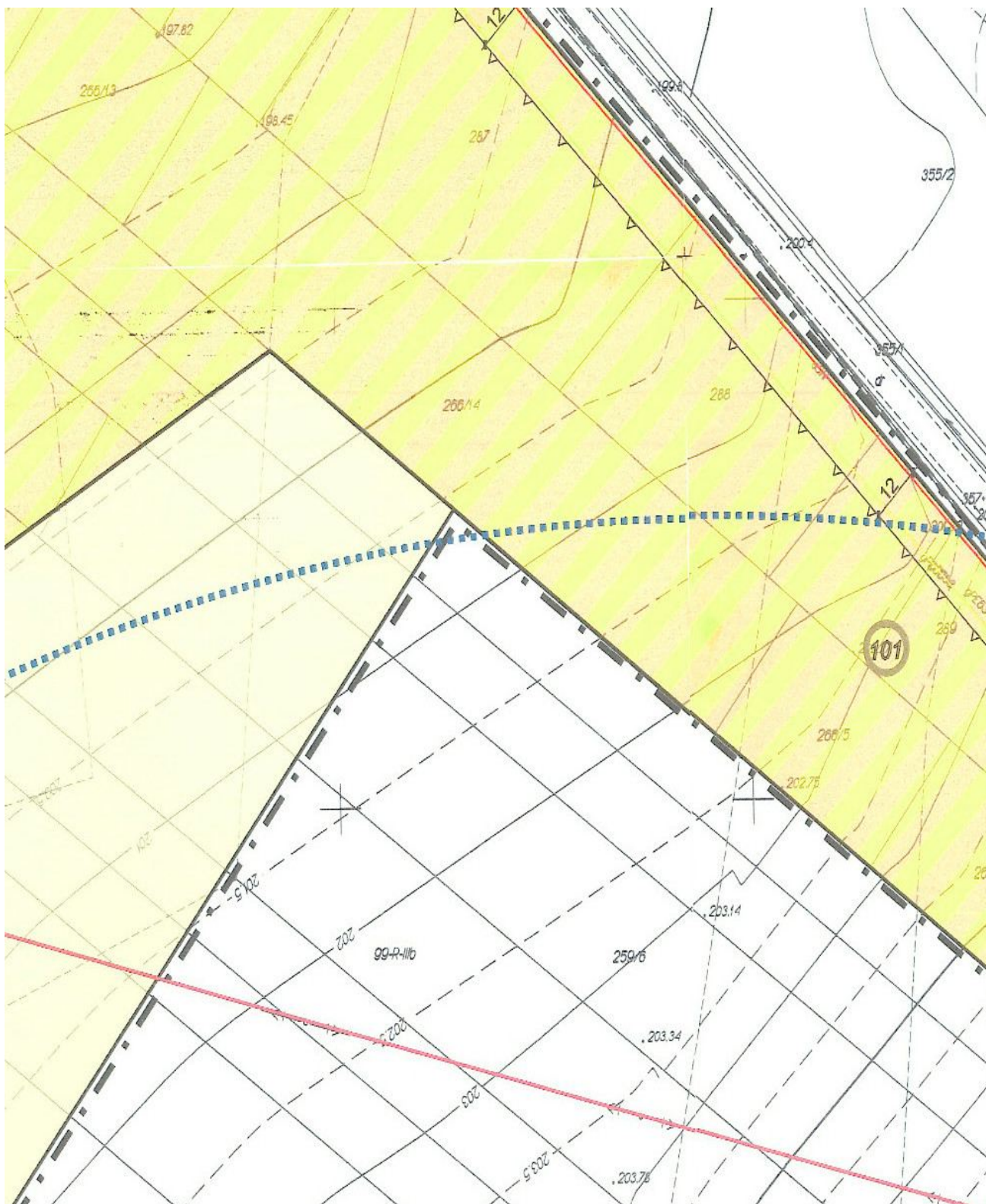
7.



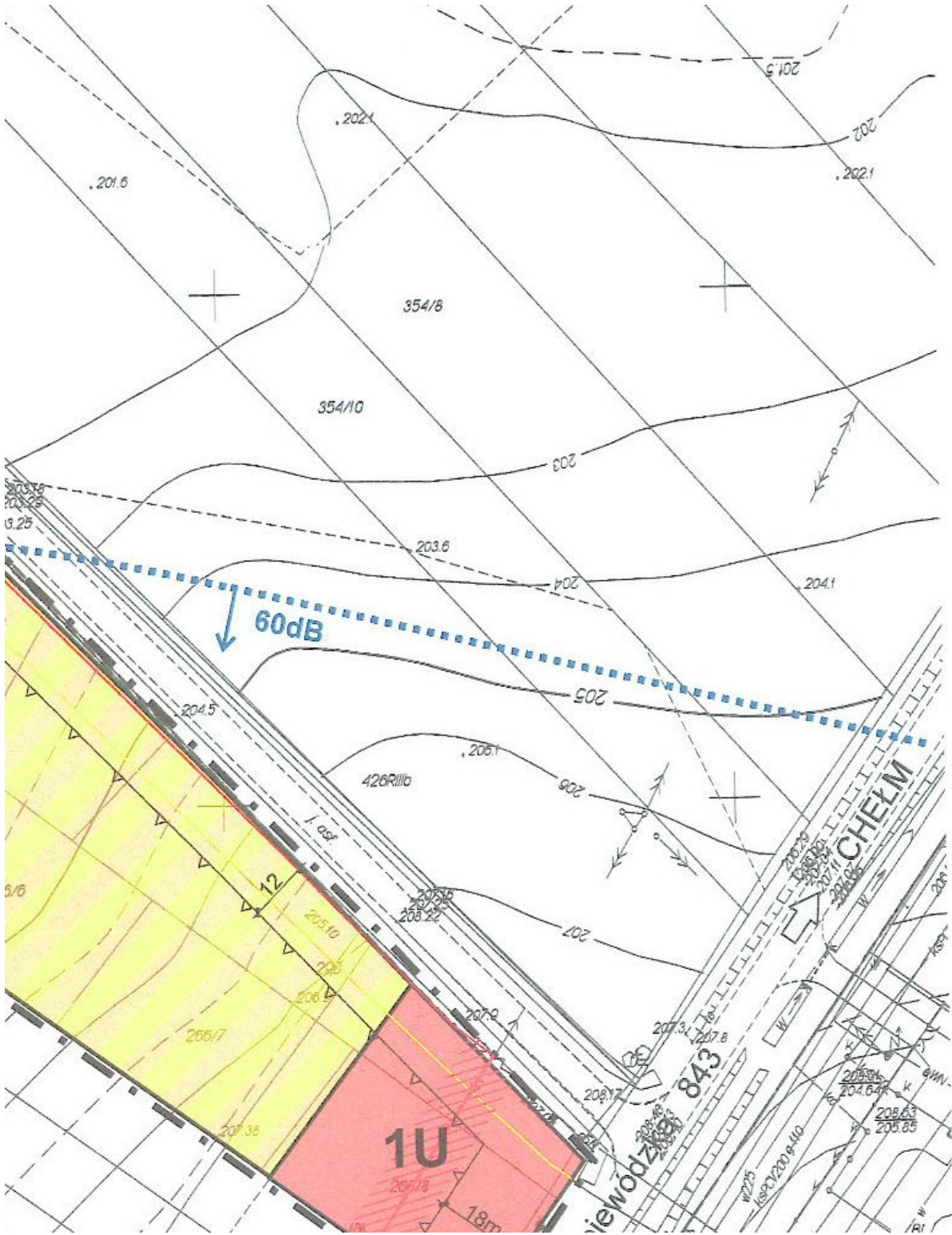
8.



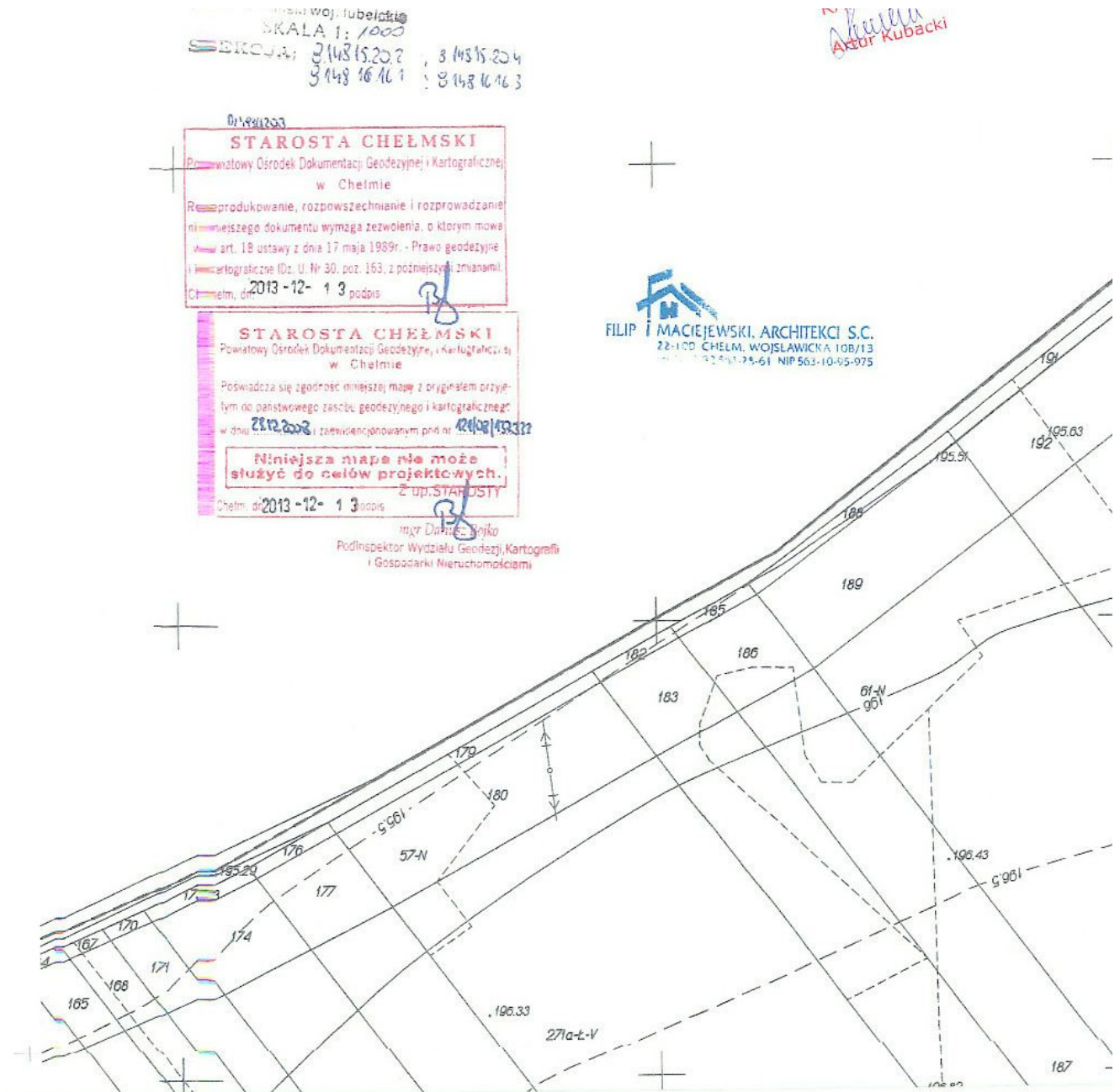
10.



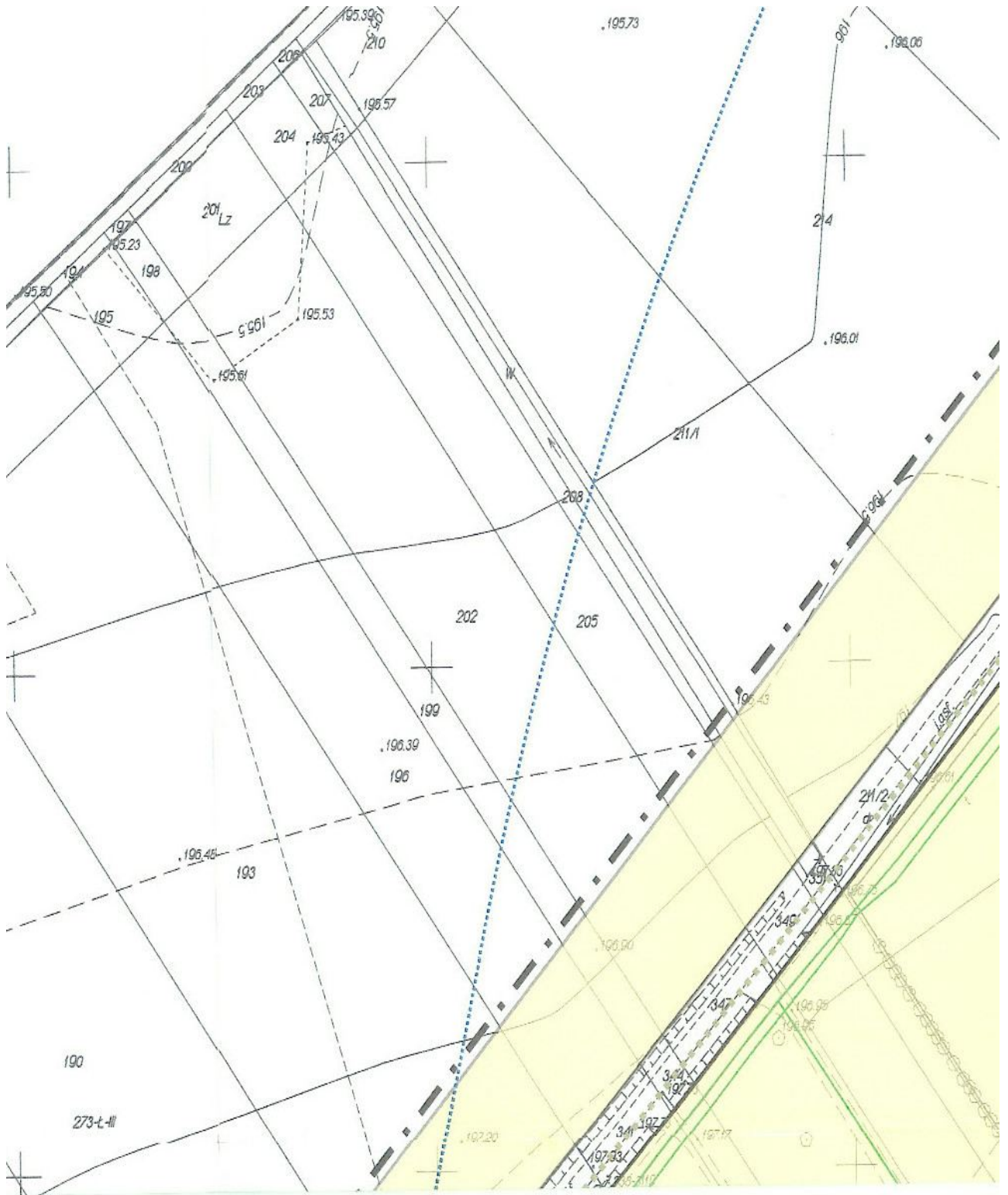
11.



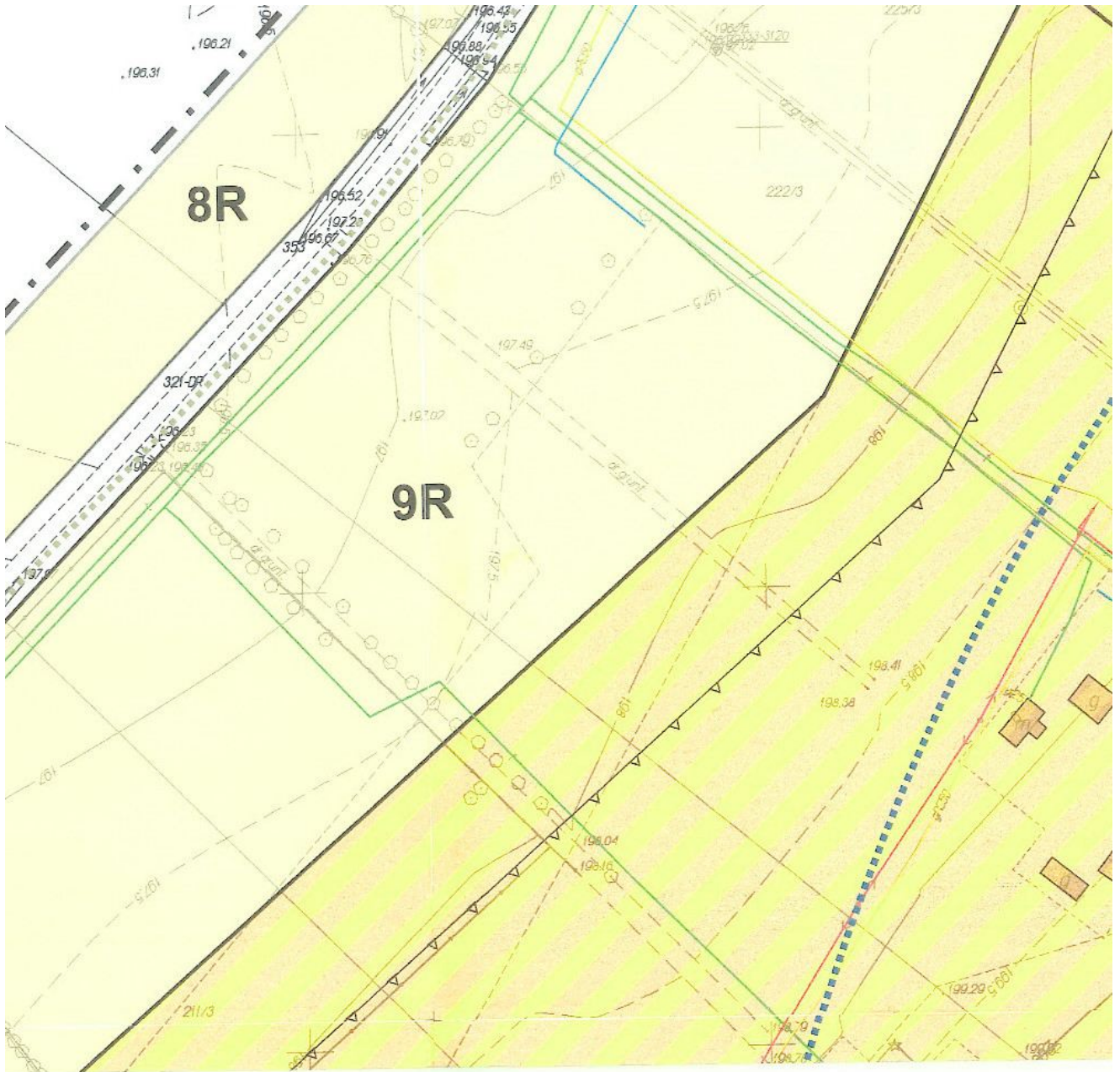
12.



13.



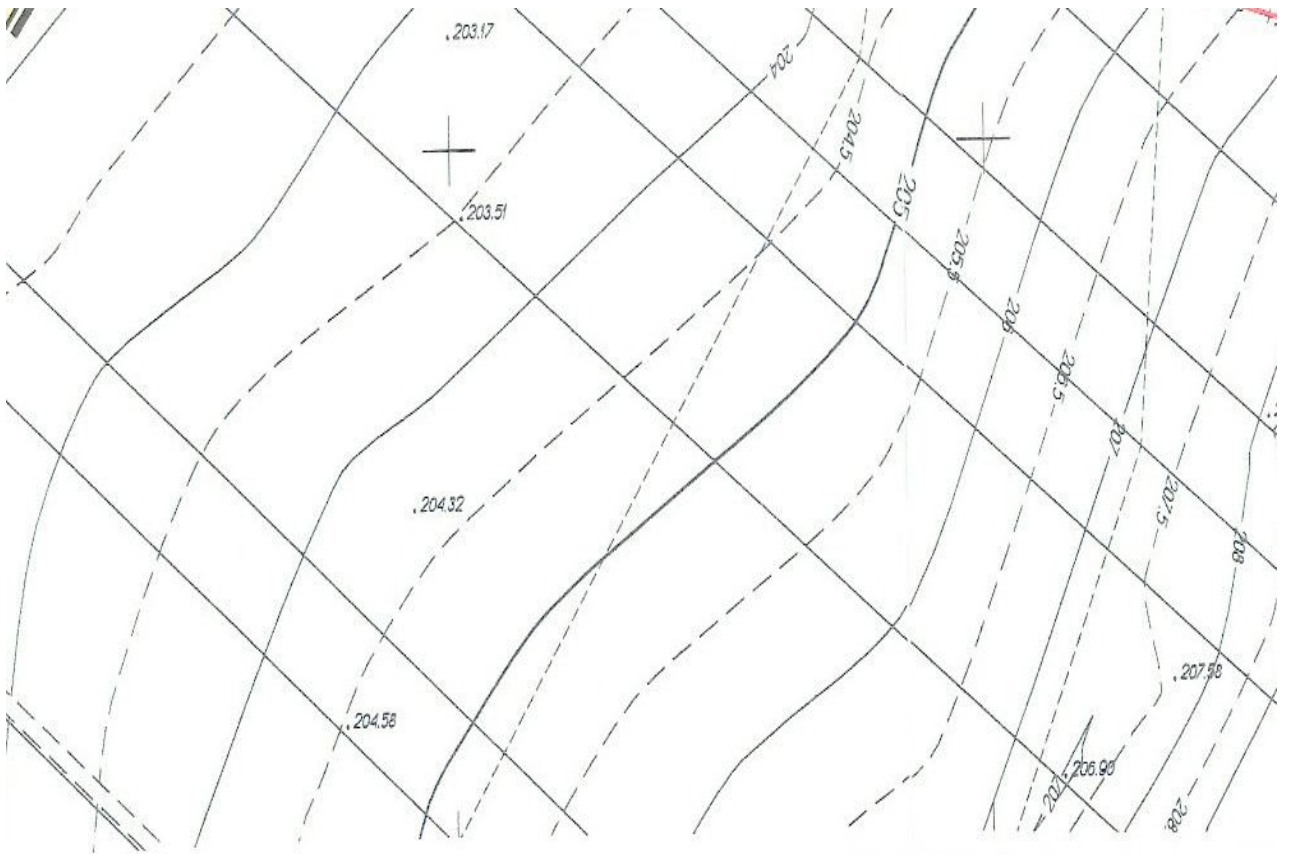
14.

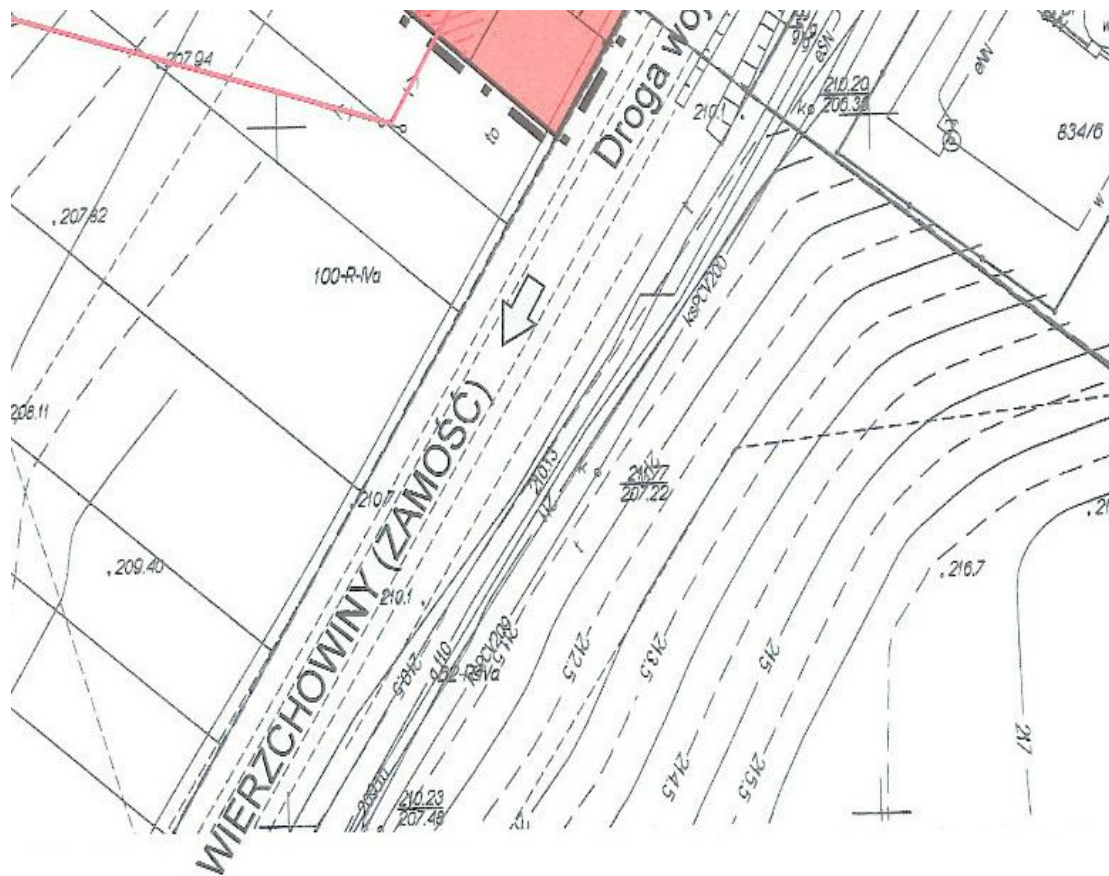


15.

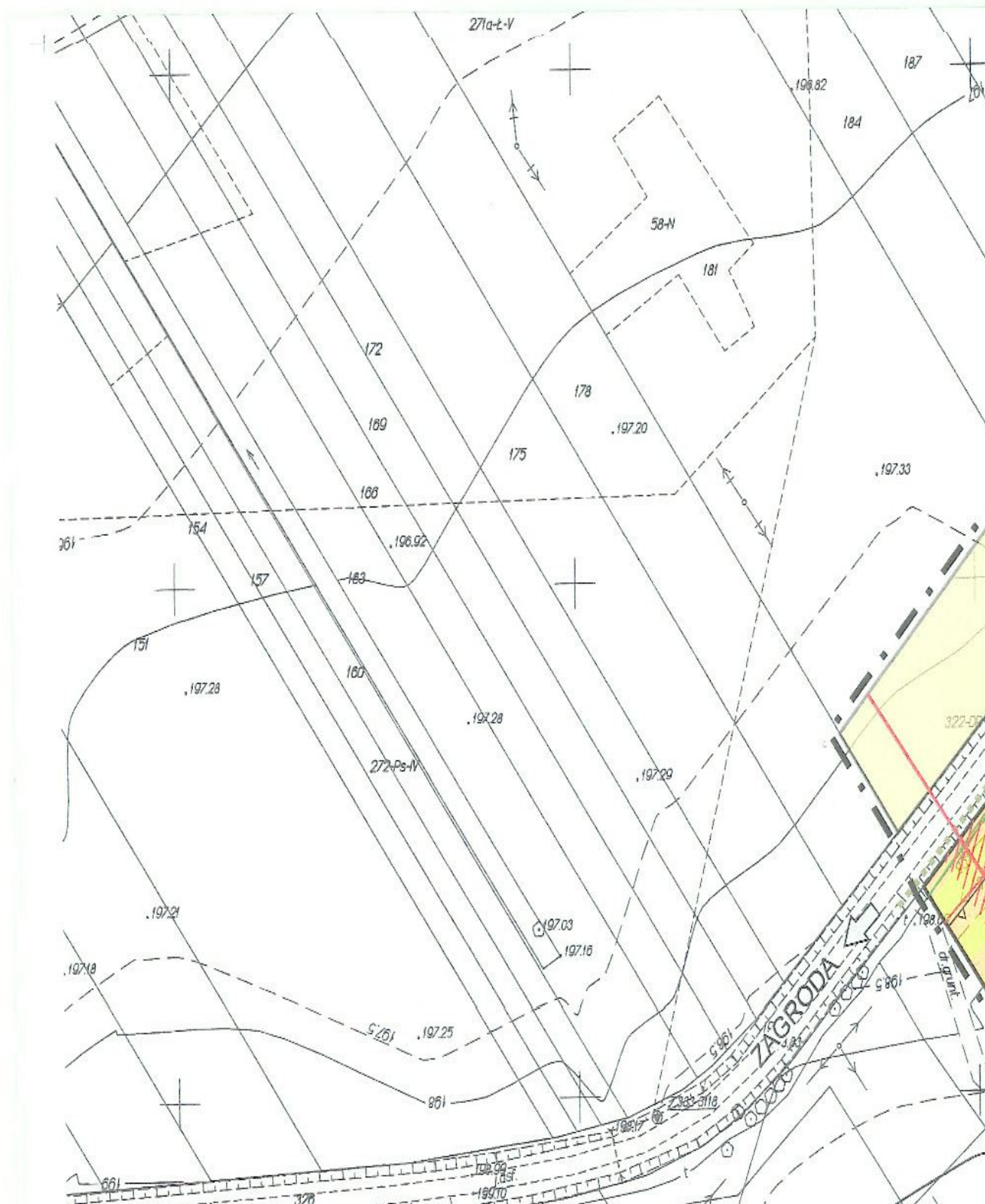


16.

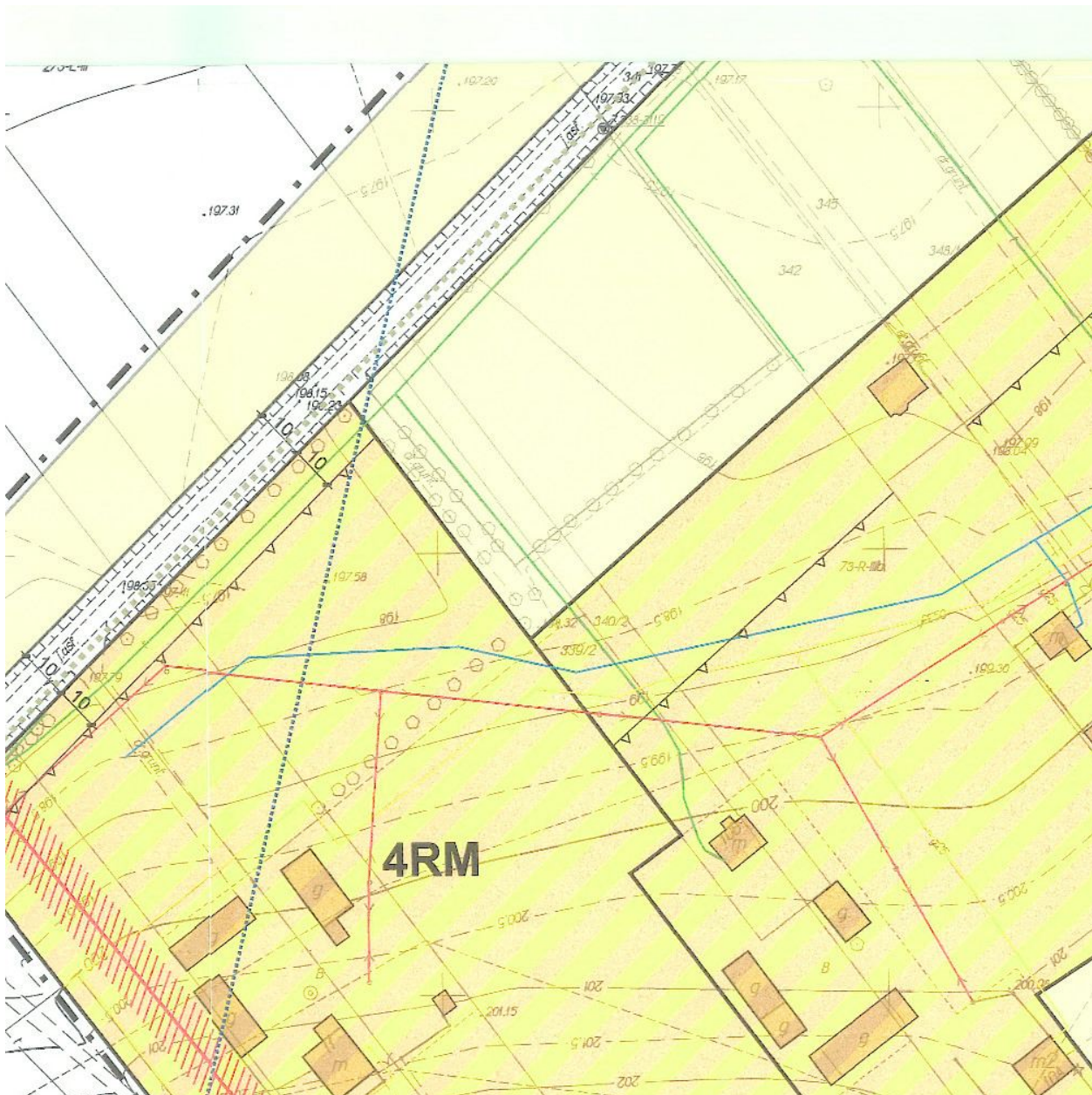




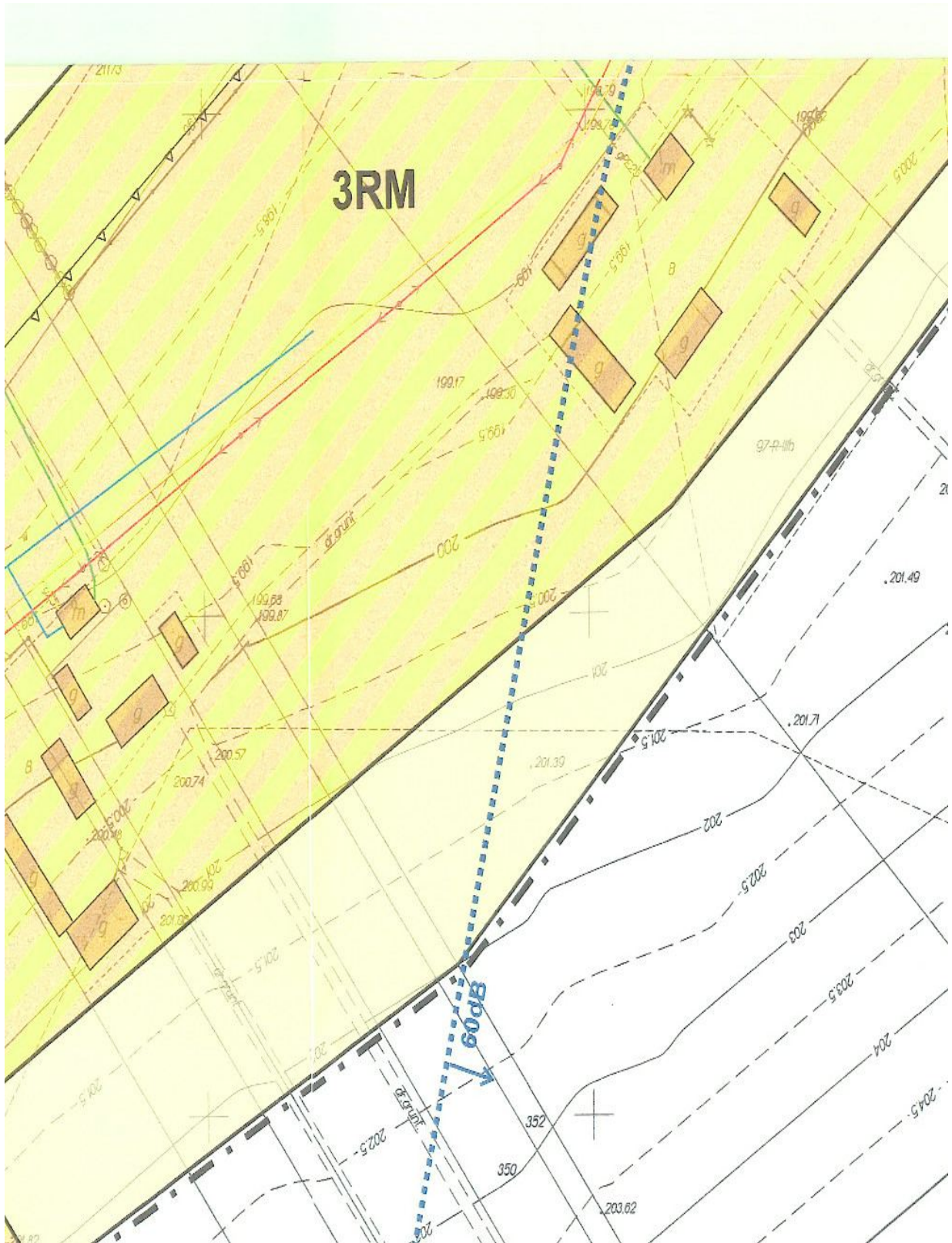
18.



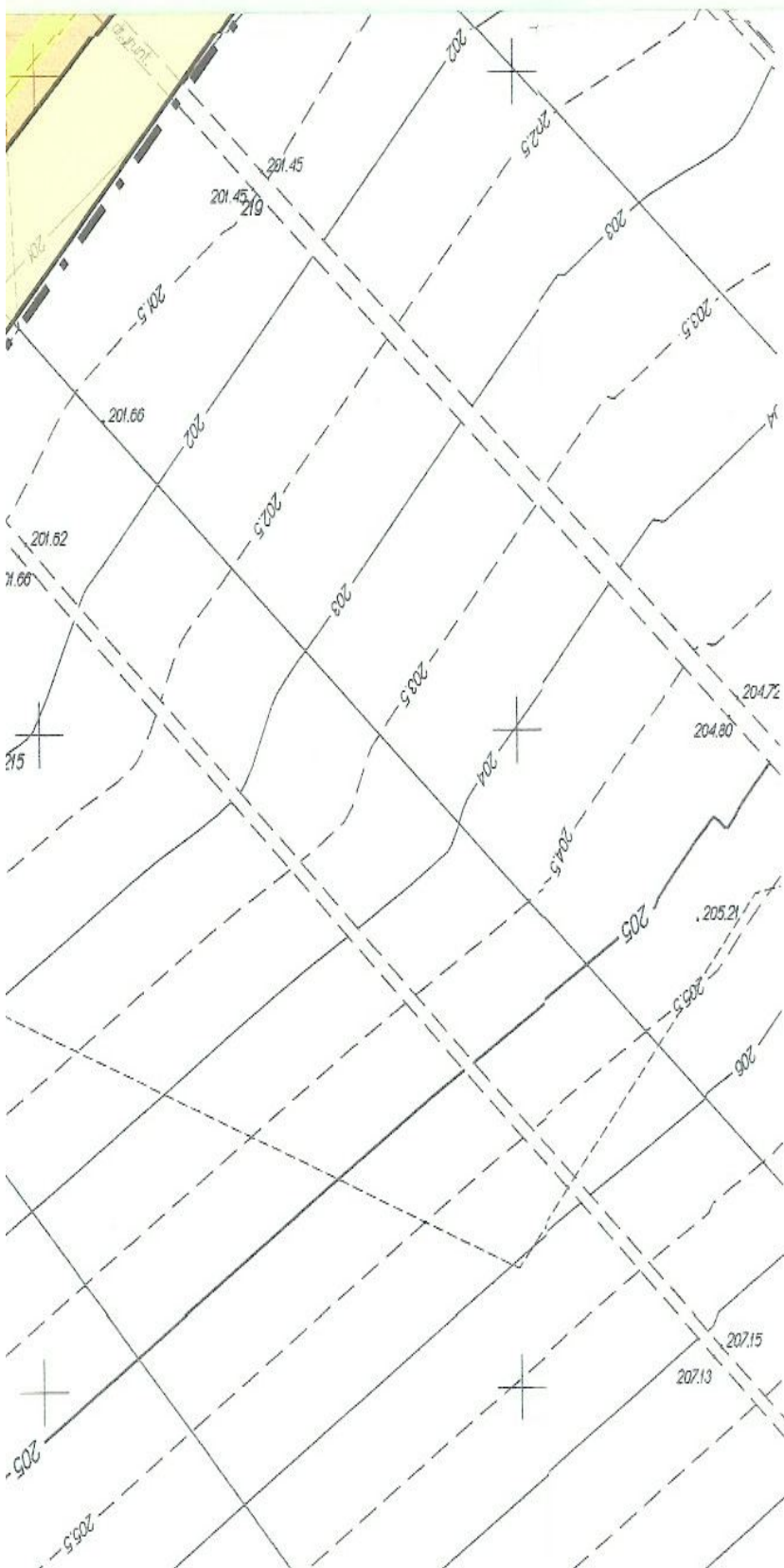
19.



20.



21.



OZNACZE

OBOWIAZUJĄCE U

	Grani
	Linie i lub ró
	Niepr.
	Teren
	Teren hodow
	Teren
	Teren
	Teren
	Ścież
	Stref: punkl
	Stref: o pov
	Stref: o pov

OZNACZENIA NIE

	Linie
	Powi
	Orier

NIA

USTALENIA ZMIANY PLANU

ca obszaru objętego zmianą planu miejscowego

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
znych zasadach zagospodarowania

zokrączalne linie zabudowy

zabudowy usługowej

y zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
włanych i ogrodniczych

y rolnicze

i drogi publicznej klasy lokalnej

i drogi publicznej klasy dojazdowej

:ka rowerowa

a ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego
iowego o powierzchni do 1 ara

a ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego
wierzchni 0,01 - 0,5 ha

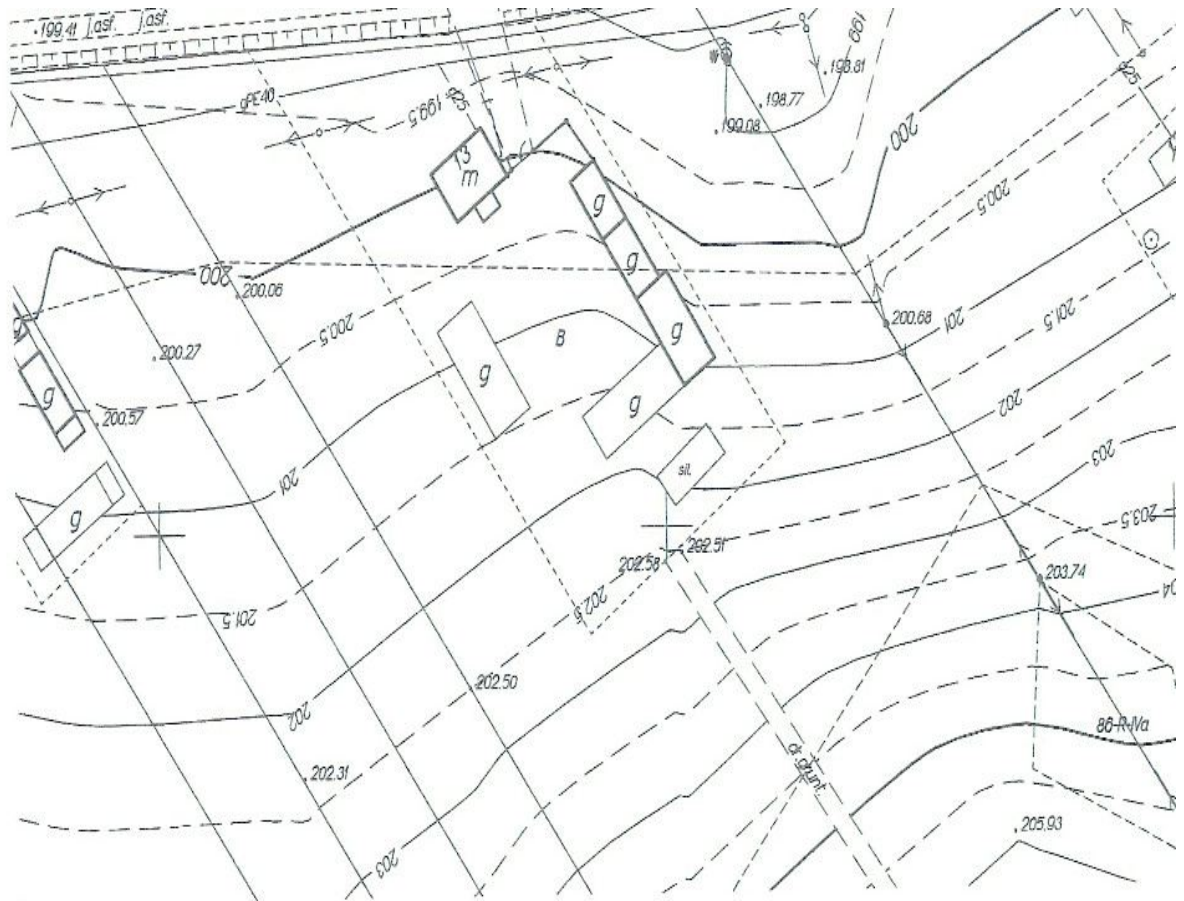
a ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego
wierzchni powyżej 0,5 ha

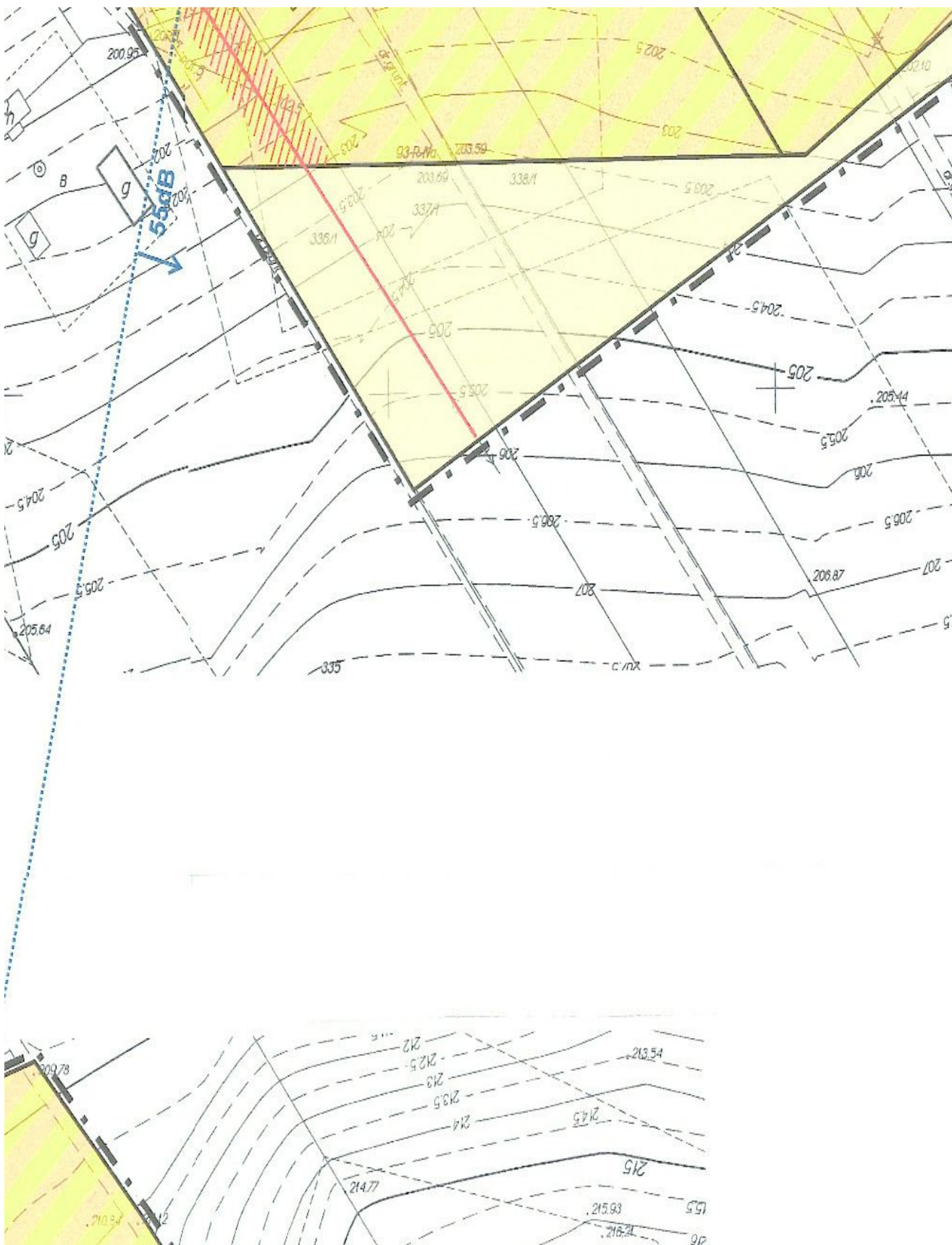
UWAGI DO USTALENIA

podziału wewnętrznego

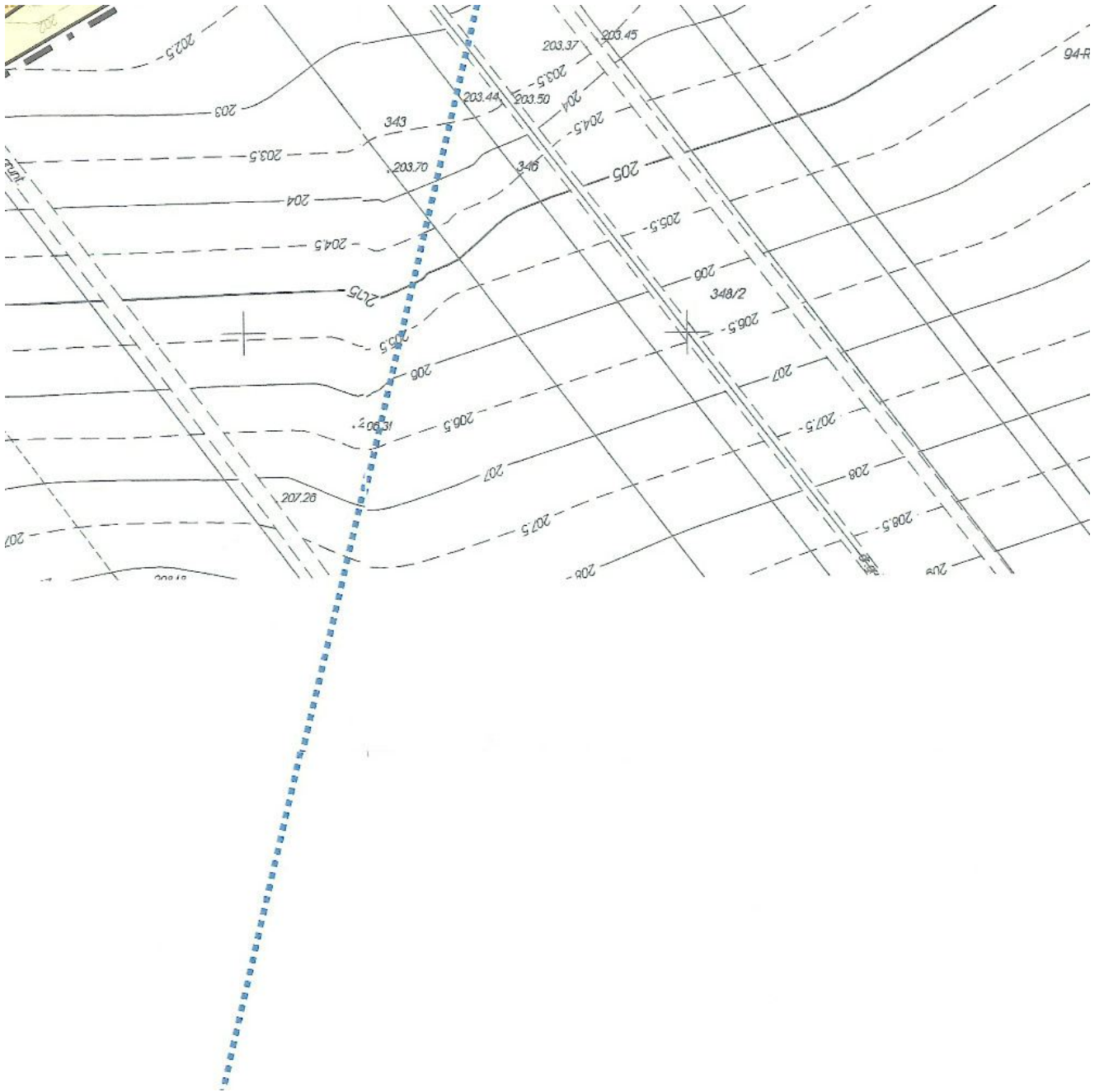
ążania z zewnętrznym układem komunikacyjnym

ntacyjna strefa uciążliwości hałasu od lotniska

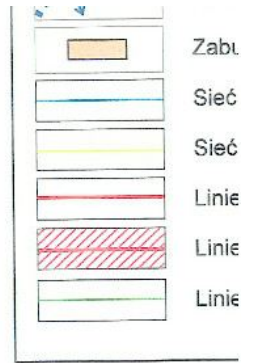
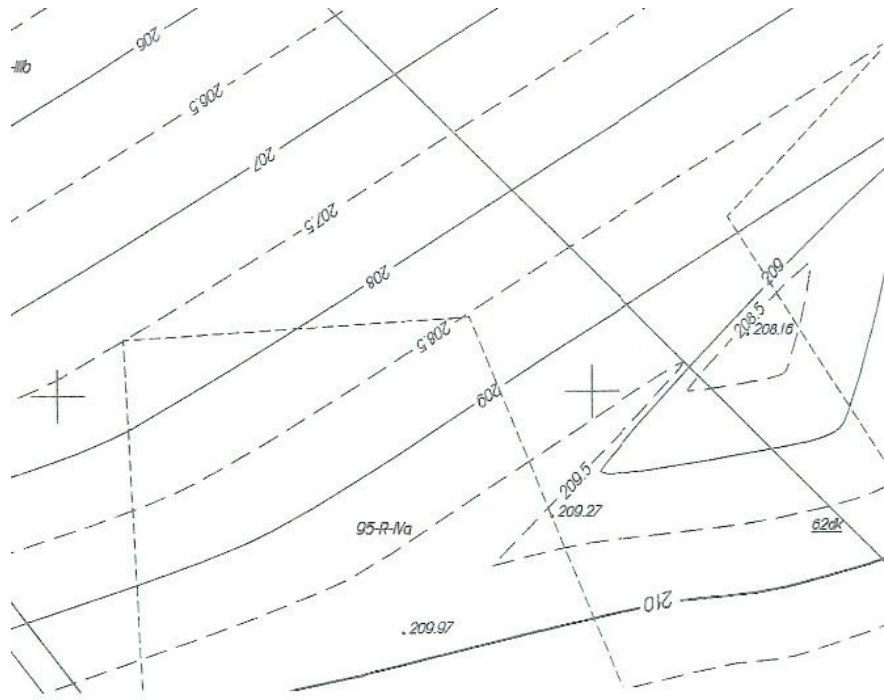




25.



26.



idowa istniejąca

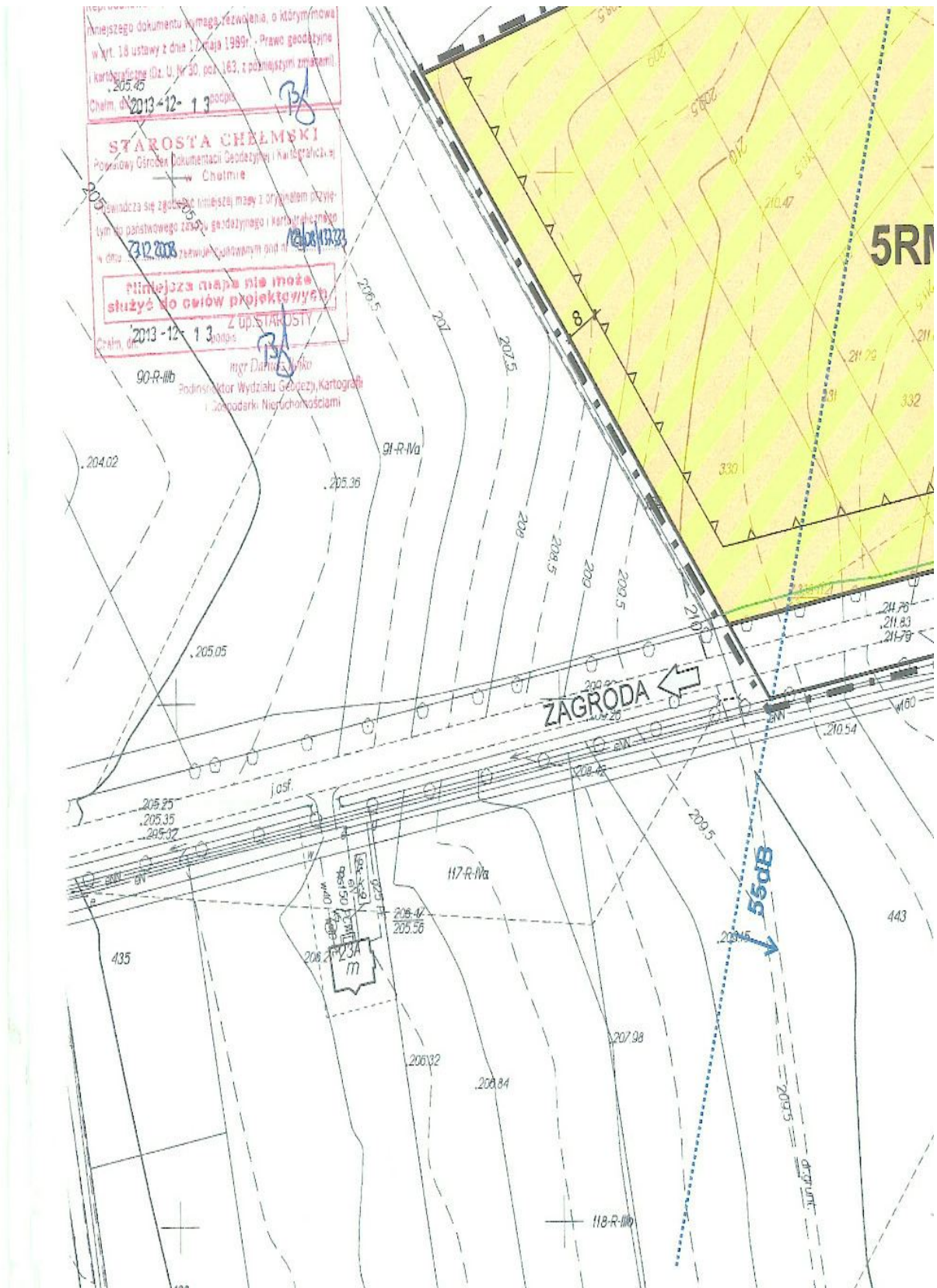
wodociągowa

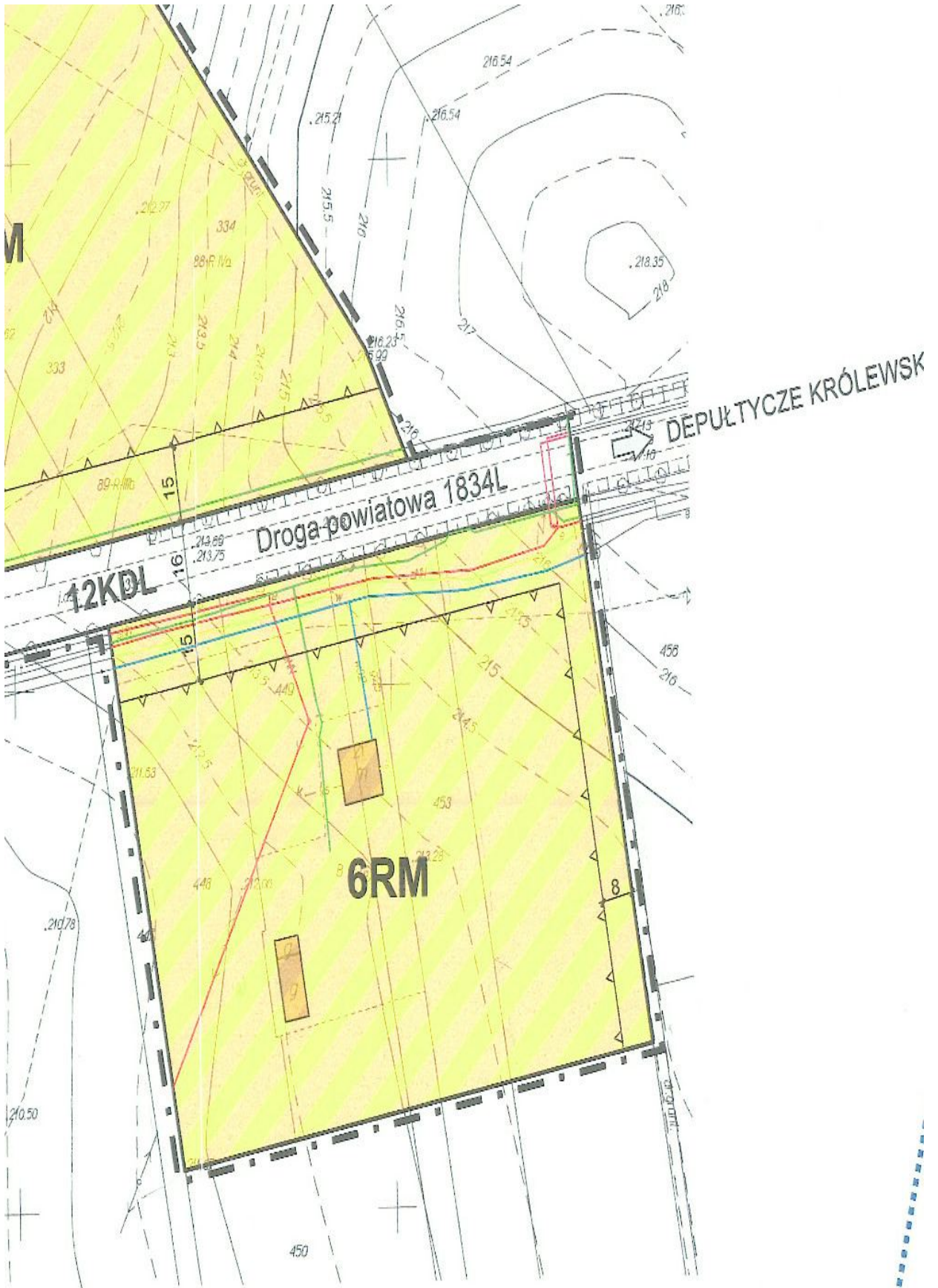
gazowa

» elektroenergetyczne

» elektroenergetyczne ze strefą wolną od zabudowy

» telekomunikacyjne





30.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/42/2015
Rady Gminy Chełm
z dnia 20 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) – odbyło się wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher.

Nie zgłoszono uwag do przedstawionego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/42/2015
Rady Gminy Chełm
z dnia 20 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher obejmują realizację sieci wodociągowej o długości około 1700 m.

Inwestycja powyższa należy do zadań własnych gminy i jest finansowana z budżetu gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.