



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 18 października 2022 r.

Poz. 4961

UCHWAŁA NR LI/502/2022 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze

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 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLIII/409/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXII/307/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z załączników nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 5) strefa ochronna od linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren;

linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 5) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 3. 1. Ustala się następujący symbol literowy określający przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: P – teren produkcji.

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania.

4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

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

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy niej;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 150 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, w tym masztów i wież telekomunikacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11,
 - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do publicznej lub zakładowej oczyszczalni ścieków;
- 2) w celu ochrony ujęcia wody podziemnej „Bariera” w Chełmie, dla obszaru objętego planem znajdującego się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bariera” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody;
- 3) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 8) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W granicach planu wskazuje się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, udokumentowane złoże wapieni i margli przemysłu cementowego WC id 10799 „Chełm I”, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3. W granicach obszaru udokumentowanego złoża ustala się zakaz zagospodarowania terenu, w tym realizacji zabudowy naruszającej złożę kopaliny na głębokości jej występowania, o ile nie jest to związane z eksploatacją złoża i działalnością zakładu górniczego.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz komponowania zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalanie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 30 m;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 2000 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z których będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 75° - 105°;

3. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku wydzieleni działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 9. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych:

- 1) zakaz nasadzeń drzew zagrażających funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych WN – w pasie o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych SN – w pasie o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych nN – w pasie o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowych WN, SN i nN – w pasie o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania i budowy linii elektroenergetycznych;
- 3) dla lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje nakaz zachowania odległości uwzględniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów, ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Obszar objęty planem miejscowym, wskazany na załączniku nr 1, położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego, z linii kolejową o znaczeniu państwowym, stanowiącego również teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych, od której wyznacza się w planie strefę ochronną i w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego, określające:

- 1) wymagane odległości i warunki dopuszczające sytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 2) warunki i odległości sytuowania obiektów budowlanych od granicy obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru;
- 3) warunki wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego.

4. Zakazuje się lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogi publiczne i wewnętrzne, zapewniające również powiązanie z zewnętrznym układem drogowym, obsługujące tereny położone poza granicami administracyjnymi gminy, które to tereny wraz z terenami **1P** i **2P** stanowią jeden powiązany funkcjonalnie i przestrzennie obszar;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu **1P** z drogi wewnętrznej przyległej od strony północnej do granicy obszaru objętego miejscowym planem;
- 3) dopuszcza się w granicach planu lokalizację dróg wewnętrznych oraz organizację obsługi komunikacyjnej działek poprzez ustanowienie służebności drogowych;
- 4) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów produkcji obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc pracy,
 - b) 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemu infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się również zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł – ujęć wód podziemnych poprzez zakładowe sieci wodociągowe;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) na terenach objętych planem dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków lub oczyszczalni indywidualnej;
- 2) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przemysłowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych na użytkowanym terenie, kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych, w tym sieci kanalizacji deszczowej w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty nieruchomości sąsiednich;
- 2) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych skutkujących odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe, korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe;
- 3) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego, średniego i wysokiego napięcia;

- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się w granicach planu budowę napowietrznych i wewnątrzowych stacji transformatorowych, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, oraz linii zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1P budowę, przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz budowę, przebudowę i rozbudowę stacji transformatorowych WN/SN.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej średniego ciśnienia lub wysokiego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł zbiorczych lub ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 15 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłu cementowego i innych z nim funkcjonalnie powiązanych, magazynów i składów, a także obiektów źródeł wytwórczych energii elektrycznej oraz ciepłej, w tym również w ramach kogeneracji, opartych o paliwa stałe, paliwa gazowe oraz źródła energii odnawialnej, z wykorzystaniem energii słońca, biomasy oraz termicznego przekształcania odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 4,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 150 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych: do 7500 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektów kubaturowych: do 120 m,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) strefę ochronną od linii kolejowej o znaczeniu państwowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia wskazane w § 9 ust. 3;
- 6) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację obiektów przemysłu cementowego i innych z nim funkcjonalnie powiązanych, magazynów i składów, a także obiektów źródeł wytwórczych energii elektrycznej oraz ciepłej, w tym również w ramach kogeneracji, opartych o paliwa stałe, paliwa gazowe oraz źródła energii odnawialnej, z wykorzystaniem energii słońca, biomasy oraz termicznego przekształcania odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zakładu górniczego i eksploatację udokumentowanego złoża kopaliny, zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych względem obiektów i działek zgodnie z wymaganiami i warunkami przepisów odrębnych,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 3,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych: do 7500 m²,

- szerokość elewacji frontowej obiektów kubaturowych: do 120 m,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc uchwała Nr

XXXII/307/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 2334 z dnia 25 maja 2021 r.).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Kubacki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRZEMYSŁU POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SREBRZYSZCZE

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 [m]

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LI/502/2022
Rady Gminy Chełm
z dnia 30 września 2022 roku



układ współrzędnych
PL-2000 sfera 8

KK

1P

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	P tereny produkcji
	strefa ochronna od linii kolejowej o znaczeniu państwowym
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	KK obszar kolejowy / teren kolejowy
	granica administracyjna gminy

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 roku i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 roku, Nr XLII/396/2018 z dnia 19 października 2018 roku, Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 roku

	granica obszaru objętego miejscowym planem
	P przemysł, składy, magazyny
	KK linie kolejowe normalno- i szerotorowe
	S12 droga publiczna klasy ekspresowej - projektowana
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
	zielony pierścień wokół Chełma



skala 1:10000

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW PRZEMYSŁU POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SREBRZYSZCZE

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 [m]



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LI/502/2022
Rady Gminy Chełm
z dnia 30 września 2022 roku

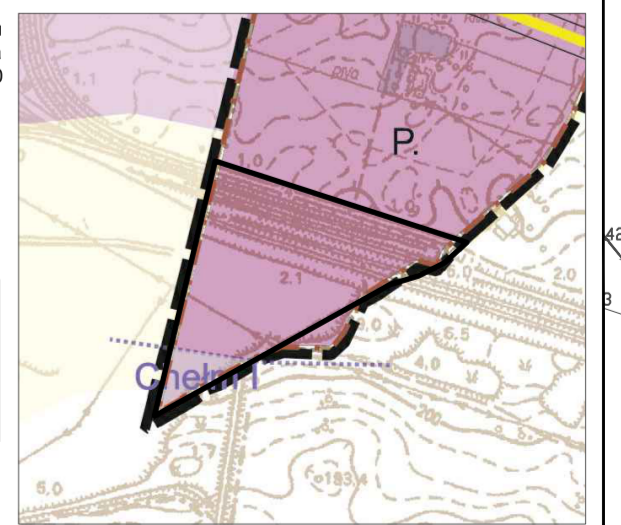


LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
P	tereny produkcji
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	obszar udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu cementowego - ID 10799 "Chełm I"
	granica administracyjna gminy

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 roku i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 roku, Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 roku, Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 roku oraz Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 roku

	granica obszaru objętego miejscowym planem
P	przemysł, składy, magazyny
G	przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
	granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych



skala 1:10000

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/502/2022
Rady Gminy Chełm
z dnia 30 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla
terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym
Srebrzyszcze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chełm uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca do 11 sierpnia 2022 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/502/2022

Rady Gminy Chełm

z dnia 30 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznych oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LI/502/2022

Rady Gminy Chełm

z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik5.gml

**Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Chełm dla terenów przemysłu położonych w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze, przygotowane
i stanowiące załącznik do uchwały zgodnie
z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**