DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 15 kwietnia 2025 r.

Poz. 2223

Podpisany przez:
Cezary Widomski; LUW
Data: 15.04.2025 12:24:58

UCHWAŁA NR XVI/127/2025
RADY GMINY CHEŁM

z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXVIII/641/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne 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., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne, zwany dalej planem.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne przedstawiony jest w postaci:

1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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 3;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

5. 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, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów i 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) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

6. 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. 7.

7. 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.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 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, 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 oraz innego obiektu kubaturowego 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 tą linię na odległość nie większą niż 1,5 m;

3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy;

4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

7) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę, kiosk i obiekt kontenerowy.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej;

3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) **ML-RZM** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;

5) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

6) **U** – teren usług;

7) **U-P** – teren usług lub produkcji;

8) **U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej;

9) **P** – teren produkcji;

10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

11) **RNL** – teren łąk i pastwisk;

12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

13) **L** – teren lasu;

14) **L-ZN** – teren lasu lub zieleni naturalnej;

15) **RN-L** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;

16) **RNL-L** – teren łąk i pastwisk lub lasu;

17) **RNL-L-ZN** – teren łąk i pastwisk lub lasu lub zieleni naturalnej;

18) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

19) **KDL** – teren drogi lokalnej;

20) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

21) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

3. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone symbolami: **KDR**, **KDL** i **KDD** służące lokalizacji dróg publicznych oraz symbolami: **U**, **U-P** i **U-ZP** dopuszczające lokalizacje usług publicznych.

4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i 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 przewodów 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 mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i letniskową (rekreacji indywidualnej), usługi, produkcję, zieleń urządzoną, rolnictwo, wody powierzchniowe, las, zieleń naturalną, drogi publiczne oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

2) dla terenów na których lokalizuje się zabudowę, w tym w zakresie usług i produkcji:

   a) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

   b) określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem, że w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie będzie przekraczała wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) dopuszcza się w granicach planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej (MN-RZM) oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej (ML-RZM) sytuowanie budynków innych niż mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;

5) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 18 m, przy czym na wybranych terenach wprowadza się dodatkowe ograniczenia wysokości zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3 oraz z uwzględnieniem przepisu § 5 ust. 3 pkt 2;

6) wskazana w ustaleniach szczegółowych planu maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy obiektów sieci infrastruktury elektroenergetycznej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość do 18 m, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;

7) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:

   a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków na terenach produkcji (P) oraz terenach usług lub produkcji (U-P) – III kondygnacje nadziemne,

   b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, letniskowych i rekreacji indywidualnej – II kondygnacje nadziemne,

   c) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków innych niż wymienione pod lit. b i lokalizowanych na terenach innych niż wymienione pod lit. a – I kondygnacja nadziemna.

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

1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym 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;

2) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych oraz ekonomicznych warunków dla budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci, dopuszcza

się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej dopuszczonych ustaleniami planu, a także przedsięwzięć lokalizowanych na terenach usług (U) lub usług lub produkcji (U-P) lub produkcji (P);

4) na terenie przeznaczonym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 4MN, nakazuje się utrzymanie istniejącego naturalnego zbiornika wód stojących;

5) 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;

6) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (MN-RZM) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zlokalizowanej w granicach terenu 1KDR;

7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych niskich (nN) i średnich (SN) napięć, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;

8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;

10) nakaz utrzymania na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę istniejących w granicach planu skupisk zieleni wysokiej oraz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy;

11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 9RN, 11RN, 12RN, 15RN, 4L-ZN, 5L-ZN, 7L-ZN, 8L-ZN, 1RNL-L-ZN, 3RNL-L-ZN, 4RNL-L-ZN, 5RNL-L-ZN, 6RNL-L-ZN, 5L, 6L i 10ML, w stosunku do urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych obowiązuje:

a) nakaz ich utrzymania, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,

b) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego inwestycyjnego zagospodarowania,

c) zakaz niszczenia lub uszkadzania urządzeń melioracji wodnych, w tym wykonywania robót lub czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zmniejszanie ich stateczność lub wytrzymałości;

12) na terenach zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych w odległości do 5 m od urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych – mierzone od granicy użytku gruntowego stanowiącego urządzenie wodne, w tym urządzenie melioracji wodnych;

13) nakaz zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową.

3. Część obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach:

1) Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują stosowne zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w przepisach odrębnych;

2) otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego, w obszarze której wprowadza się:

a) zakaz lokalizacji, za wyjątkiem terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy zagrodowej lub usługowej, obiektów budowlanych o wysokości przekraczających 8 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów sieci infrastruktury elektroenergetycznej, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,

b) nakaz realizacji nasadzeń roślinności towarzyszących zagospodarowaniu budowlanemu działek dotychczas niezabudowanych,

c) minimalną powierzchnię biologiczną czynną oraz minimalny udział powierzchni zabudowy uwzględniający czynnik związany z potrzebą ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych parku krajobrazowego, których wartość przyjęto zgodnie ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, występuje udokumentowane złoże kruszyw naturalnych „Jagodno” KN ID 8313, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w obrębie którego ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania:

1) lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz wymaganych filarów ochronnych w granicach terenu, na którym dopuszcza się funkcję górnictwa i wydobycia, przy czym na terenie, na którym nie jest prowadzona eksploatacja złoża dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;

2) zakaz zagospodarowania terenu w sposób naruszający złoże kopaliny na głębokości jej występowania, o ile nie jest to związane z eksploatacją złoża i działalnością zakładu górniczego.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, w granicach zasięgu oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych wyznaczonych na obszarze AZP 78-89 i AZP 78-90, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanego podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);

2) w strefach ochrony archeologicznej, o których mowa w pkt 1:

a) wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntów wymagają, przed zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę, uzyskania uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

2. W granicach planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDR, KDL i KDD.

3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych:

1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach;

2) w przypadku realizacji zieleni, dopuszcza się zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;

3) zasady umieszczania w przestrzeni dróg obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz przepisami zawartymi w § 12.

§ 9. 1. W planie miejscowym wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda stuletnia), w granicach którego obwiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wprowadza się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej, zgodnie z ustaleniami planu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

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

1) minimalna powierzchnia działek powstających w wyniku scalania i podziałów:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1000 m^2,

b) na terenach innych niż wymienionych pod lit. a – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 22 m,

b) na terenach niż wymienionych pod lit. a – 25 m;

3) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 45° - 135°.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podziały działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.

4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

1) w granicach planu, dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia, obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

a) strefa wolna od zabudowy w zakresie budynków i innych obiektów kubaturowych dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

- dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

- dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN oraz linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);

2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nieprzekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;

3) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1 i 2.

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 zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z lokalizacji poza granicami obszaru opracowania planu lotniska Depułtycze Królewskie:

1) w granicach obszaru objętego planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 1P, 1U-P, 2U-P, 1MN-U, 1MN, 2MN, 3MN, 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM, 4MN-RZM, 1KDR, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 5KDD, 1KR, 1RN, 2RN oraz części 1RNL, obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Depułtycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;

2) przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:

a) drogę publiczną główną ruchu przyśpieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDR,

b) drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL,

c) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,

d) drogę publiczną nr 122232L położoną na terenie gminy Sawin przyległą od strony północnej do granicy obszaru objętego planem wraz z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KDD stanowiącym jej poszerzenie,

e) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR,

f) drogi wewnętrzne przyległe do granic obszaru objętego miejscowym planem;

2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi:

a) droga publiczna główna ruchu przyśpieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDR,

b) drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL;

3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wskazanych w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;

6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;

7) niewyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenu 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 terenie zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym stosownie do potrzeb miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (MN-RZM) oraz terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej (ML-RZM) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

3) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML) oraz terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej (ML-RZM) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

4) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), terenie usług (U) oraz terenie usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), w przypadku lokalizacji obiektów usługowych, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:

a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, a także nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy,

b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) w liczbie wynoszącej co najmniej 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowego wynosić będzie min. 100 m^2;

5) na terenach usług lub produkcji (U-P) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:

a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 3 miejsca pracy oraz w przypadku realizacji funkcji usługowej dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) w liczbie nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych;

6) na terenie produkcji (P) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:

a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 3 miejsca pracy,

b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) w liczbie nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych;

7) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy 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. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, a także innych instalacji, w tym na dachach budynków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - dn 80;

4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów gospodarczych.

6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci, dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) na terenach produkcji oraz usług lub produkcji dopuszcza się lokalizację oczyszczalni przemysłowych;

4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - dn 90;

5) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów lub terenów utwardzonych na terenie działki – poprzez odprowadzenie powierzchniowe na teren biologicznie czynny, infiltrację, kierowanie do dołów chłonnych lub zbiorników odparowujących, retencyjnych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę warunków spływu wód na grunty działek sąsiednich;

2) ustala się, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na użytkowanym terenie.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się w granicach planu budowę napowietrznych stacji transformatorowych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;

4) dopuszcza się w granicach planu na terenach produkcji, usług lub produkcji oraz usług budowę wnętrzowych stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;

5) dopuszcza się lokalizowanie w granicach planu, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia służących uzbrojeniu terenów, w tym wymagających wydzielenia działki, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;

2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – dn 32;

4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii minimalizujących negatywny wpływ na stan środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

11. 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.

12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;

2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej przewodowej, wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;

4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) w granicach obszarów objętych planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;

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.

§ 15. 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:

1) oznaczonych symbolami: MN, MN-RZM, MN-U, ML-RZM, ML, U, U-P, U-ZP i P – w wysokości 30 % wzrostu jej wartości;

2) oznaczonych symbolami innymi niż wymienione w pkt 1 – w wysokości 1 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

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

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren usług biurowych i administracji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;

3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren produkcji energii;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem zawartym w przepisie § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,

   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,

   f) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,

   g) gabaryty obiektów:

      - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m^2,

      - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenów dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDR i 1KDL oraz z przyległej do terenu od strony zachodniej położonej poza granicami obszaru opracowania planu drogi wewnętrznej;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P** i **2U-P** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;

3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren produkcji energii, teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług kultu religijnego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem zawartym w przepisie § 5 ust. 1 pkt 6 lit. c,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,

   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną:

a) nieruchomości położonych w granicach terenu 1U-P z terenów dróg oznaczonych w planie symbolami 2KDL i 3KDL,

b) nieruchomości położonych w granicach terenu 2U-P z terenów dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDR, 2KDL, 3KDL oraz z drogi lokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. d;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej oraz teren zieleni urządzonej;

3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych oraz teren usług kultu religijnego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,9,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzonej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren parkingu;

3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych oraz teren usług kultu religijnego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu dróg oznaczonych w planie symbolami 6KDL i 3KDD;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych oraz teren usług kultu religijnego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 3KDL oraz z drogi lokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. d;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren usług handlu (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego) oraz teren usług biurowych i administracji;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną:

a) nieruchomości położonych w granicach terenu 1MN z terenu dróg oznaczonych w planie symbolami 3KDL i 4KDL,

b) nieruchomości położonych w granicach terenu 3MN z terenu dróg oznaczonych w planie symbolami 3KDL i 4KDL oraz z terenu drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu 1KR;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren usług handlu (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDR i 3KDL;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 4KDD oraz z terenu dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów 5KR i 6KR;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, oznaczonego

na rysunku planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 4MN, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) realizację zagospodarowania z uwzględnieniem przepisu § 5 ust. 1 pkt 4;

8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,

- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 4KDD oraz z terenu dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów 6KR i 7KR;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN** i **7MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną:

a) nieruchomości położonych w granicach terenu 6MN z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL oraz z terenów dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów 8KR i 9KR,

b) nieruchomości położonych w granicach terenu 7MN z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL oraz z terenu drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu 9KR;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN** i **9MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6 oraz § 5 ust. 3 pkt 2 lit. a,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 9MN, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML** i **2ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się teren zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,45,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 200 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDD;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 2ML, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ML** i **4ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się teren zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,45,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 150 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 2KR;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się teren zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,45,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 150 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL oraz z drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 2KR;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6ML**, **7ML**, **8ML**, **9ML**, **10ML, 11ML** i **12ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się teren zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,45,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 150 m^2,
- geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 3KDL oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. d wraz z jej poszerzeniem oznaczonym w planie symbolem 5KDD;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN-RZM, 3MN-RZM** i **4MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenów dróg oznaczonych w planie symbolami 4KDL i 1KDD;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN-RZM** i **6MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 400 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 5KDL;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN-RZM** i **8MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDD;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych w planie symbolami 4KR i 5KR;

5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11MN-RZM, 12MN-RZM, 13MN-RZM, 14MN-RZM** i **15MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną:

a) nieruchomości położonych w granicach terenu 11MN-RZM z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 4KDD,

b) nieruchomości położonych w granicach terenów: 12MN-RZM i 13MN-RZM z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL oraz z drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego w planie symbolami 7KR,

c) nieruchomości położonych w granicach terenów 14MN-RZM i 15MN-RZM z terenu dróg oznaczonych w planie symbolami 3KDD i 6KDL;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami 12MN-RZM, 13MN-RZM, 14MN-RZM i 15MN-RZM, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych, letniskowych i rekreacji indywidualnej: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych, letniskowych i rekreacji indywidualnej: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi wewnętrznej lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 2KR;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ML-RZM** i **3ML-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 i 6,

g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m^2,
- geometria dachów budynków mieszkalnych, letniskowych i rekreacji indywidualnej: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych. letniskowych i rekreacji indywidualnej: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1500 m^2;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 6KDL;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 27,4 - 30,6 m – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, przy czym dopuszcza się realizację wiat służących funkcji komunikacji publicznej;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy lokalnej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 6,0 - 6,3 m – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiąca część drogi objętej planem, z której druga część znajduje poza jego granicami;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDL**, **4KDL**, **5KDL** i **6KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy lokalnej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 8,5 - 21,6 m – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, przy czym dopuszcza się realizację wiat służących funkcji komunikacji publicznej;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, w granicach terenów dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy lokalnej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 8,0 - 9,7 m – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy lokalnej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 9,7 - 19,8 m – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** i **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy dojazdowej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 8,0 - 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników;

4) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy dojazdowej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 – zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się realizację chodników;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) lokalizację drogi o parametrach:

a) droga klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 0,0 - 2,7 m – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiąca poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu,

c) dopuszcza się realizację chodników;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

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

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 5,7 - 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 4,3 - 4,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 5,8 - 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR** i **9KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 6KR, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

7) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 1 i 2;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) realizację infrastruktury drogowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 3,8 - 4,4 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;

3) zakaz realizacji zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN**, **3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN**, **10RN**, **11RN**,**12RN, 13RN, 14RN** i **16RN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

4) nakaz uwzględnienia przepisów § 9 ust. 1 wynikających z częściowego położenia terenów oznaczonych symbolami 6RN, 7RN, 8RN, 11RN i 12RN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;

6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN-L**, **2RN-L** i **3RN-L** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w przypadku realizacji przeznaczenia leśnego:

a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

4) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12,

45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;

5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RNL**, **3RNL** i **4RNL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

4) nakaz uwzględnienia przepisów § 9 ust. 1 wynikających z położenia terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;

6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L, 3L**, **4L, 5L**, **6L, 7L, 8L** i **9L** ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

4) zakazuje się realizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem do przebudowy oraz modernizacji istniejących urządzeń i sieci o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

5) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L-ZN**, **2L-ZN**, **3L-ZN, 4L-ZN** i **5L-ZN, 6L-ZN, 7L-ZN, 8L-ZN** i **9L-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu lub zieleni naturalnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w przypadku realizacji przeznaczenia leśnego:

a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

4) zakazuje się realizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem do przebudowy oraz modernizacji istniejących urządzeń i sieci;

5) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNL-L** i **2RNL-L** ustala się:

1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub lasu;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

4) w przypadku realizacji przeznaczenia leśnego:

a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;

6) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN-L-ZN**, **2RN-L-ZN**, **3RN-L-ZN**, **4RN-L-ZN**, **5RN-L-ZN**, **6RN-L-ZN**, **7RN-L-ZN** i **8RN-L-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu lub zieleni naturalnej;

2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

4) w przypadku realizacji przeznaczenia leśnego:

a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;

6) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Oleksiejuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIINY CHEŁM DLA TERENÓW OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JAGODNE

N

układ współrzędnych
PL 2000 strefa 8

SKALA 1:1000

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na bazie wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGiK w Chełmie

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVII/127/2025
Rady Gminy Chełm
z dnia 20 marca 2025 roku

LEGENDA

	OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM PLANU
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	Tereny komunikacji drogowej i kolejowej (zabudowa poza obszarem planowania zagospodarowania)
	Tereny komunikacji drogowej i kolejowej (zabudowa w obszarze planowania zagospodarowania)
1MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6MN-RZM	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
1MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
6R-RZM	Teren rolniczej produkcji roślinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
1U	Teren usług
1P	Teren obiektów produkcyjno-składowo-magazynowych
1UP	Teren usług i obiektów produkcyjno-składowo-magazynowych
1R	Teren produkcji rolniczej
8RN	teren rolniczej produkcji roślinnej
8RNL	teren rolniczej produkcji roślinnej na użytkach rolnych
1KS	teren kolei powierzchniowej kolei dużej prędkości
1KD	teren dróg
L-ZN	teren lasu na terenie rolniczym
8NL-L	teren lasu na terenie rolniczym
8NL-L	teren lasu na terenie rolniczym
5NRL-L-ZN	teren lasu na terenie rolniczym na użytkach rolnych
KGR	teren rolniczej gospodarki wodnej
KDL	teren dróg dojazdowych
KDD	teren dróg dojazdowych
KR	teren rolniczej produkcji drzewnej
	Granica strefy ochrony E.W.
	Ograniczenia w tym zakazy lub nakazy wynikające z przepisów szczególnych
	Obszary Natura 2000 ptaki
	Obszary Natura 2000 siedliska
	Obszar Chełmskiego Parku Krajobrazowego
	Obszar Chełmskiego Parku Krajobrazowego - strefa ochrony krajobrazu

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XVI/127/2025
Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 obrębu ewidencyjnego Jagodne, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia do 10 lutego 2025 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 24 lutego 2024 r., wniesiono 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Chełm.

Uwagi te dotyczyły:

1. Uwaga dotycząca działek ozn. nr ewid. 73/2 i 72/2 (obręb Jagodne) w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki o nr ewid. 73/2, zgodnie z wnioskami składanymi w latach 2014-2017 (do Wójta Gminy Sawin) oraz z wnioskiem z 20 stycznia 2022 r. (złożonym poza procedurą sporządzenia planu) oraz zaprojektowania drogi na granicy działek nr ewid. 73/2 i 72/2.
2. Uwaga dotycząca działek ozn. nr ewid. 78 i 79 (obręb Jagodne) w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki o nr ewid. 78, zgodnie z wnioskami składanymi 16 czerwca 2021 r. i 20 stycznia 2022 r. (złożonymi poza procedurą sporządzenia planu) oraz dokonania przeprojektowania drogi (terenu komunikacji drogowej wewnętrznej) wyznaczonej w projekcie planu na działce nr ewid. 79, tak aby przebiegała na granicy działek nr ewid. 78 i 79.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm dokonuje następującego rozstrzygnięcia złożonych wniosków.

1. <u>Uwagę dotyczącą działek ozn. nr ewid. 73/2 i 72/2 (obręb Jagodne) postanawia się nie uwzględniać.</u>
   Powyższe uzasadnia się rozstrzygnięciami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, w którym część działki ozn. nr ewid. 73/2 została przeznaczona pod zabudowę zagrodową (z dopuszczoną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz zabudowę letniskową, a pozostała część pod funkcję rolniczą – nie przeznaczoną pod zabudowę. Powyższe ustalenia Studium zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu. Uwzględnienie uwagi poprzez przeznaczenie w całości działki ozn. nr ewid. 73/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby o naruszeniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm. W powyższej sytuacji brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia drogi na granicy działek 73/2 i 72/2, która nie przyczyniłaby się do ich efektywniejszej obsługi komunikacyjnej. Ponadto jej wyznaczenie mogłoby naruszać interes właściciela działki ozn. nr ewid. 72/2 (nie będącego autorem złożonej uwagi).

2. Uwagę dotyczącą działek ozn. nr ewid. 78 i 79 (obręb Jagodne) postanawia się nie uwzględniać.
Zgodnie z projektem planu działka oznaczona nr ewid. 78 w części została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w pozostałej części (z uwagi na uwarunkowania środowiskowe) pod funkcję lasu lub zieleni naturalnej. Rozstrzygnięcie w zakresie dotyczącym przeznaczenia jedynie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzasadnia się ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Chełm, w którym to część działki ozn. nr ewid. 78 została przeznaczona pod zabudowę zagrodową (z dopuszczoną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a pozostała część pod funkcję lasów, zalesień i dolesień. Powyższe ustalenia Studium zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu. Uwzględnienie uwagi poprzez przeznaczenie w całości działki ozn. nr ewid. 78 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby o naruszeniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.
Przyjęte w projekcie planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone zostały w granicach wybranych nieruchomości, które z uwagi na usytuowanie, kształt geometryczny lub znaczną powierzchnię, wymagać będą, przy prawdopodobnym dokonywaniu ich podziału na działki budowlane, przyjęcia rozwiązań zapewniających ich efektywną obsługę komunikacyjną. Takie rozwiązanie przyjęto w odniesieniu dla działki ozn. nr ewid. 79 - wyznaczając w jej obrębie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, co ostatecznie nie przesądza o jej lokalizacji, gdyż faktyczne jej wytyczenie zależeć będzie od woli właściciela nieruchomości. Wyznaczenie terenu lokalizacji drogi wewnętrznej zgodnie z uwagą tj. na granicy działek ozn. nr ewid. 78 i 79 mogłoby naruszać interes właściciela działki ozn. nr ewid. 79 (nie będącego autorem złożonej uwagi).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XVI/127/2025
Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Następstwem uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Do zapisanych w miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należeć będzie rozbudowa dróg gminnych oznaczonych w planie symbolem: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL (w niewielkim fragmencie), 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, a także przebudowa dróg wewnętrznych, stanowiących własność Gminy Chełm – 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 11KR i 13KR.

Ponadto zadaniem własnym gminy będzie rozbudowa sieci wodociągowej, dla obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanych wzdłuż dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR, przy czym warunkiem jej realizacji będzie wcześniejsze objęcie wskazanych dróg zarządem przez samorząd gminy. Inwestycją gminną będzie również budowa sieci kanalizacji sanitarnej, o ile zaistnieją techniczne i uzasadnione ekonomicznie możliwości jej budowy, uwzgledniające rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego ze zrealizowanej infrastruktury, a także korzyści społeczno-gospodarcze oraz środowiskowe, uzasadniające uzbrojenie poszczególnych terenów inwestycyjnych w kanalizację sanitarną.

Zakłada się, że realizacja powyżej wskazanej infrastruktury odbywać się będzie etapowo, stosownie do potrzeb zagospodarowywania terenów nową zabudową, przy uwzględnieniu bieżących możliwości finansowych budżetu gminy.

Finansowanie wskazanych wyżej inwestycji odbywać się będzie ze środków budżetu gminy, przy uwzględnieniu możliwości ich współfinansowania środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/127/2025

Rady Gminy Chełm

z dnia 20 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę