



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 marca 2025 r.

Poz. 1260

UCHWAŁA NR XI/65/2025 RADY GMINY DOROHUSK

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Teosin oraz Świerże Kolonia i Zalasocze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 LIV/315/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Teosin oraz Świerże-Kolonia i Zalasocze oraz uchwałą Nr LV/324/2023 Rady Gminy Dorohusk z dnia 27 października 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Teosin oraz Świerże-Kolonia i Zalasocze - Rada Gminy Dorohusk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmującego obszar w obrębie Teosin oraz Świerże-Kolonia i Zalasocze, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk, przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmujący obszar w obrębie Teosin oraz Świerże-Kolonia i Zalasocze:

- 1) działki w obrębie Teosin o numerach: 2, 3, 7/3, 7/4, 8, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 14/4, 14/5, 14/6, 15/2, 15/3, 15/4, 16, 17 oraz części działek o numerach 1, 6, 7/1, 9, 10, 18, 23;
- 2) działka w obrębie Świerże Kolonia nr: 131/1;
- 3) część działki w obrębie Zalasocze nr: 36, zwany dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem mniejszym niż 12°;

- 2) dach stromy – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 5) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte poza tą linię maksymalnie 1,5 m;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 11) rodzime gatunki drzew i krzewów (polecane) – klon zwyczajny i polny, brzozy, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czeremcha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
- 12) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 13) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 14) zabudowa kubaturowa – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 15) zachowanie istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć dopuszczenie modernizacji zabudowy, w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) przedsięwzięcie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków oraz budowli na trwale związanych z gruntem, położonych na jednej bądź kilku działkach – stanowiące całość techniczno-użytkową.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4. 1. W granicach obszaru opracowania planu, wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:

- 1) 1, 2 ... (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) P, KK, KDL, KDD – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
- 3) oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi przecinkiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa oddziaływania terenu kolejowego;
- 7) strefa ochronna planowanej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 8) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 9) wymiar w metrach.

3. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, użyte w niniejszym planie:

- 1) P, KK – teren produkcji, teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) P – teren produkcji;
- 3) KDL – teren drogi lokalnej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 6. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (w tym miejsca w garażach) dla samochodów osobowych lokalizowane na własnej działce:

- 1) place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni składowej, magazyny, sprzedaż towarów masowych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni składowej zadanej;
- 2) zakłady przemysłowe, rzemiosło – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 3) obiekty handlowe – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych;
- 6) warsztaty pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
- 7) stacje paliw – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt;
- 8) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia.

2. W przypadkach nieokreślonych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne – dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7. 1. Ustala się ochronę przed hałasem dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi dopuszczonej na terenach oznaczonych symbolami P oraz P, KK poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.

2. Na wschodzie planu przewidziany jest planowany przebieg drogi S-12, zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi na terenie 1P, 2P, 3P i 1P, KK powinna być sytuowana poza zasięgiem uciążliwości akustyczne tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych w granicy obszaru objętego planem – określonej graficznie na rysunku planu:

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: dróg, dojazdów, dojazdów, bocznicy kolejowej oraz działań służących zwiększeniu retencji.

3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2 zmiany ukształtowania terenu, w związku z:

- 1) realizacją zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.

4. Zasady wymienione w ust. 1 – 3 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. 1. Na obszarze planu w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Chełm – Zamość. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) dla istniejących rowów melioracyjnych położonych na terenach przewidzianych pod zabudowę ustala się:
 - a) możliwość przebudowy istniejących rowów wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędnej dla terenów inwestycji likwidacji, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,
 - b) możliwość wykonania niezbędnej makroniwelacji wydzielonych terenów dla uzyskania planowanego ukształtowania terenu, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,

c) w granicach wydzielonych terenów, dopuszcza się możliwość lokalnego odprowadzania do rowów melioracyjnych wód opadowych, oczyszczonych w wymaganym zakresie w separatorach i odstojnikach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń melioracji wodnych:

- 1) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, do czasu zmiany przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,
- 2) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,
- 3) ewentualna przebudowa lub likwidacja drenowania i rowów wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej,
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia obowiązany jest zgłosić do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zmianę danych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1P, KK ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1) tereny produkcji przemysłowej, składów, magazynów w ramach którego mieszczą się:
 - a) tereny i obiekty magazynowo składowe otwarte,
 - b) tereny i obiekty magazynowo składowe zamknięte, silosy, zbiorniki, zabudowa itp. związane z funkcją podstawową,
 - c) w tym usług wysokich technologii, inkubatorów przedsiębiorczości, centra technologiczne, i logistyczne, parki technologiczne, obiekty biurowe i administracyjne, usługi towarzyszące;
- 2) tereny obsługi komunikacji kolejowej i szynowej oraz drogowej, w ramach którego mieszczą się:
 - a) tereny i urządzenia techniczne zapewniające dostęp do bocznic kolejowych i rampy wyładowczo – załadowczej,
 - b) tereny i urządzenia techniczne do rozładunku, przeładunku, załadunku surowców, materiałów, towarów, paliw stałych, ciekłych i gazowych itp., pomiędzy transportem komunikacji kolejowej na bocznicę kolejowej normalno i szerokotorowej, a transportem drogowym dostawczym i wywozowym, terenami i obiektami składów i magazynów otwartych i zamkniętych;
- 3) funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje podstawową:
 - a) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100% potrzeby parkingowe dla przedsięwzięcia,
 - d) komunikacja kolejowa wewnętrzna na bocznicach kolejowych, przeznaczona do transportu kolejowego dostawczego i wywozu surowców, materiałów, towarów itp.,
 - e) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - f) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe wraz ze swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego,
 - g) stacje redukcyjne gazu,
 - h) zieleń uzupełniająca i izolacyjna;
- 4) ustala się dla terenów dopuszczalne uzupełniające przeznaczenie:

- a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych) oraz urządzenia do magazynowania energii,
- b) lokale zamieszkania zbiorowego dla właścicieli obiektów i kierowców transportu i sprzętu z zachowaniem dla nich wymogów ochrony przed hałasem, a także przepisów odrębnych,
- c) handel hurtowy i detaliczny związany z produktami magazynowanymi i przetwarzanymi w przedsiębiorstwach zlokalizowanych na terenach położonych w granicach niniejszego planu,
- d) usługi finansowe,
- e) administracja gospodarcza i biura,
- f) usługi transportowe,
- g) zielen izolacyjna i urządzona.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na krajobraz wskazuje się, aby zastosować pasy zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków o szerokości min. 1,5 m i wysokości nie mniejszej niż 2,5 m wzdłuż granic planowanych terenów. Pas zieleni pełniłby funkcję zmniejszania negatywnego oddziaływania na krajobraz z uwzględnieniem obszaru ochrony infrastruktury kolejowej zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 4 lit. c;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 4) do nasadzeń preferowane jest stosowanie gatunków rodzimych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 10 ust. 10 planu;
- 5) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego z uwzględnieniem obszaru ochrony infrastruktury kolejowej zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 4.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) na terenie 1P, KK ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 71 w obszarze AZP 79-92;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 65%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 6) w przypadku realizacji tarasu, dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) dla terenów 1P, KK maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do 49 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 9) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, sytuowanie ich na dachach, a w przypadku instalacji naziemnych, nie mogą one przekraczać 40% powierzchni przedsięwzięcia,
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
- 11) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy przedsięwzięcia;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
- 13) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
- 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów i zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

- 3) część działki nr geod 18 obręb Teosin znajdująca się w granicach planu stanowi kolejowe tereny zamknięte na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na terenach przylegających do terenów infrastruktury kolejowej w strefie oddziaływania terenu kolejowego wyznaczonej w rysunku planu obowiązują przepisy odrębne, na terenach tych ustala się:
 - a) zakaz realizacji zabudowy w odległości 10 m od strony obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,
 - c) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,
 - d) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej wyklucza się rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzeniem wód opadowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - g) w strefie dopuszczalne poziomy hałasu nie obowiązują, ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 5) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi
- 4) ustala się możliwość podziałów wewnątrz wydzielonego terenu:
 - a) podział na 2 i więcej nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych i spełnienia pozostałych warunków.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) na terenie 1P, KK w związku z planowaną budową linii 110 kV Chełm-Dorohusk w bezpośrednim sąsiedztwie planu, lokalizacja obiektów w pobliżu planowanej linii może odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu odpowiednich odległości:

- a) wyznacza się strefę ochronną planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z rysunkiem planu, strefa wolna od zabudowy dla planowanej linii 110 kV wynosi 36 m (po 18 m od osi linii),
- b) w strefie nie należy:
- sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m),
 - lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - wprowadzać stref zagrożonych wybuchem,
 - lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) na terenie 1P, KK wyznacza się strefę ochronną linii elektroenergetycznej SN zgodnie z rysunkiem planu, strefa wolna od zabudowy dla linii SN wynosi 12 m (po 6 m od osi linii):
- a) w strefie nie należy:
- lokalizować nowych budynków,
 - sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m),
 - lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
- 3) lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
- a) dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- b) dla linii kablowych SN 15 kV – 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
- c) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- d) dla linii kablowych nN 0,4 kV – 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii).
- 4) dopuszcza się budowę niewskazanych w rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;
- 5) wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, na poziomie nie mniejszym niż:
- a) dla linii napowietrznych WN 110 kV – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- b) dla linii napowietrznych SN 15 kV – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- c) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- d) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii wg przepisów odrębnych;
- 6) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m;
- 7) na kolejowych terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEM KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną :
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P, KK – od planowanych dróg gminnych: klasy dojazdowej 1KDD i klasy lokalnej 2KDL poprzez drogę zbiorczą poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości dojazdu i dojazdu 6 m;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej;

- 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowego nowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi, w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb dla przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,
- 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie, przebudowie lub budowie nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 6) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, po jej realizacji i wymaganej rozbudowie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnej oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic działki, na której prowadzona jest działalność,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie;
- 9) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii, w tym paliwa LNG poprzez stosowną infrastrukturę;
- 10) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerotermalnej, geotermalnej (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru;
- 13) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne;
- 14) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1P, KK wysokości 30%.

§ 11. Dla terenów: 1P, 2P, 3P, 4P ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) podstawowym przeznaczeniem jest produkcja przemysłowa, teren składów i magazynów, usług i rzemiosła w ramach którego mieszczą się obiekty produkcyjno-techniczne z zakresu: działalności produkcyjno-wytwórczej i składowo-magazynowej (np. produkcja przemysłowa, bazy sprzętu i transportu, składy magazyny, hurtownie, obiekty produkcyjne wysokich technologii) z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, (np. obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, centra technologiczne i logistyczne, parki technologiczne, obiekty biurowe i administracyjne), wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- 2) funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje podstawową:
 - a) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla poszczególnych inwestycji,
 - d) bocznice kolejowe dla poszczególnych inwestycji, z przebiegiem przez tereny sąsiadujące, zgodnie z warunkami zarządzającego i z uwzględnieniem istniejących możliwości technicznych realizacji,
 - e) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - f) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej,
 - g) stacje transformatorowe wraz ze swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego,
 - h) stacje redukcyjne gazu,
 - i) zieleń uzupełniająca i izolacyjna;
- 3) ustala się dla terenu uzupełniające przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych) oraz urządzenia do magazynowania energii,
 - b) lokale zamieszkania zbiorowego dla właścicieli obiektów i kierowców transportu i sprzętu z zachowaniem dla nich wymogów ochrony przed hałasem a także przepisów odrębnych,
 - c) handel hurtowy i detaliczny związany z produktami wytworzonymi w przedsiębiorstwach zlokalizowanych na terenach położonych w granicach niniejszego planu,
 - d) stacje paliw, stacje obsługi, salony i stacje serwisowe, stacje autogazu, gastronomia, itp.,
 - e) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze,
 - f) usługi finansowe,
 - g) administracja gospodarcza i biura,
 - h) usługi transportowe.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na krajobraz wskazuje się, aby zastosować pasy zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków o szerokości min. 1,5 m i wysokości nie mniejszej niż 2,5 m wzdłuż granic planowanych terenów. Pas zieleni pełniłby funkcję zmniejszania negatywnego oddziaływania na krajobraz z uwzględnieniem obszaru ochrony infrastruktury kolejowej zgodnie z § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 4) do nasadzeń preferowane jest stosowanie gatunków rodzimych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 11 ust. 10 pkt 6, 7 i 10 planu;
- 5) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 65%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów 3P, 4P maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne do 49 m dla terenów 1P, 2P, maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do 20 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
- 10) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach przedsięwzięcia;
- 11) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
- 12) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 13) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
- 14) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;

15) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, sytuowanie ich na dachach, a w przypadku instalacji naziemnych, nie mogą one przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;

16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów i zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenach przylegających do terenów infrastruktury kolejowej 3P, 4P w strefie oddziaływania terenu kolejowego wyznaczonej w rysunku planu obowiązują przepisy odrębne, na terenach tych ustala się:
 - a) zakaz realizacji zabudowy w odległości 10 m od strony obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,
 - c) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,
 - d) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej wyklucza się rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzeniem wód opadowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - g) w strefie dopuszczalne poziomy hałasu nie obowiązują, ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) ze względu na planowany przebieg drogi S-12, zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi na terenie 1P, 2P i 3P powinna być sytuowana poza zasięgiem uciążliwości tej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 4000 m²;

- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się możliwość podziałów wewnątrz wydzielonego terenu:
 - a) traktowanie terenu jako jedna nieruchomość;
 - b) podział na 2 i więcej nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych i spełnienia pozostałych warunków.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - a) dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - b) dla linii kablowych SN 15 kV – 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowych nN 0,4 kV – 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii);
- 2) dopuszcza się budowę niewskazanych w rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;
- 3) wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, na poziomie nie mniejszym niż:
 - a) dla linii napowietrznych SN 15 kV – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii wg przepisów odrębnych;
- 4) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEM KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P, 2P – od planowanej drogi gminnej klasy Lokalnej 1KDL,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3P, 4P – od planowanej drogi gminnej klasy Lokalnej 3KDL oraz od przyległej planowanej drogi dojazdowej 1KDD;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości dościa i dojazdu 6 m;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej;
- 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowego nowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi, w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb dla przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną;

- 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie, przebudowie lub budowie nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 6) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i wymaganej rozbudowie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnej oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic działki, na której prowadzona jest działalność,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie;
- 9) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii, w tym paliwa LNG poprzez stosowną infrastrukturę;
- 10) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerotermalnej, geotermalnej (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru;
- 13) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne;
- 14) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P, 4P w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 4 planu;
- 5) standard akustyczny – nie ustala się;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzeń o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 3) linii zabudowy nie ustala się;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów infrastruktury technicznej.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 2) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) w związku z planowaną budową linii 110 kV Chełm-Dorohusk w bezpośrednim sąsiedztwie planu, lokalizacja obiektów w pobliżu planowanej linii może odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu odpowiednich odległości:
 - a) na terenie 2KDL wyznacza się strefę ochronną planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z rysunkiem planu, strefa wolna od zabudowy dla planowanej linii 110 kV wynosi 36 m (po 18 m od osi linii),
 - b) w strefie nie należy:
 - sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m),
 - lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
- 2) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do planowanych sieci systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL 2KDL, 3KDL w wysokości 0,01%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 13 ust. 10 pkt 4 planu;
- 5) standard akustyczny – nie ustala się;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzeń o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 3) linii zabudowy nie ustala się;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów infrastruktury technicznej.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 2) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do planowanych sieci systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, w wysokości 0,01%.

§ 14. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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

§ 15. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dorohusk.

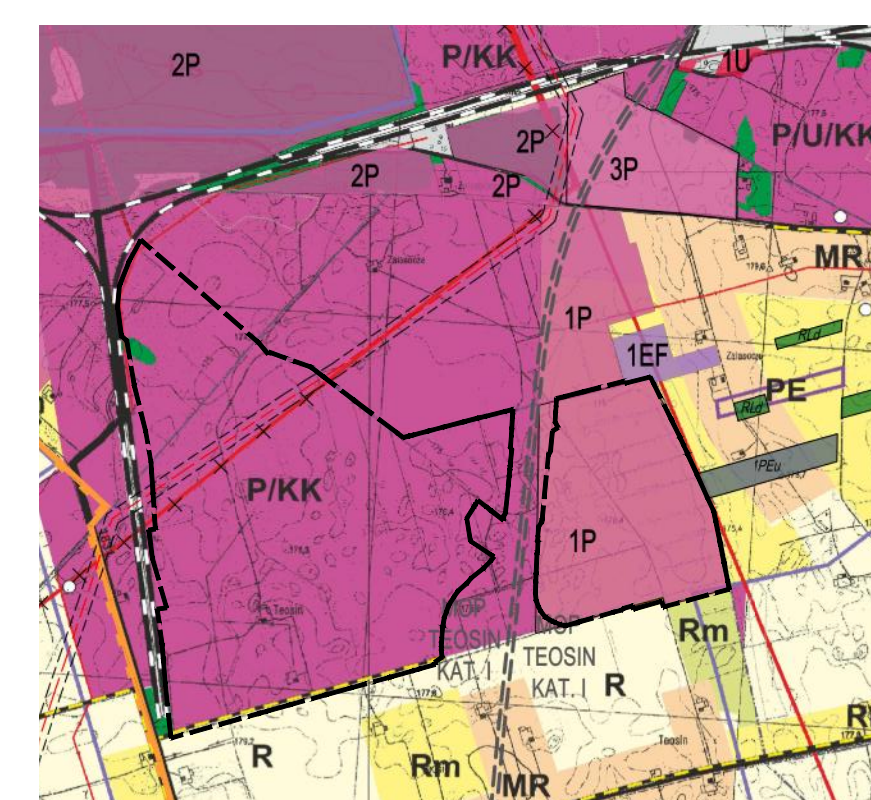
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr
inż. Małgorzata Sarzyńska

Załącznik nr. 1 do Uchwały Nr XI/65/2025
Rady Gminy Dorohusk z dnia 30 stycznia 2025 r.

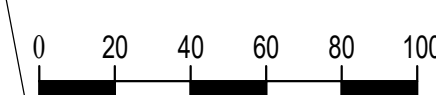
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk
(Uchwała Nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.)



LEGEND

- | | | |
|-----|----------------------------------|--|
| 1 | SPRAWA CUDZOKRADECTWA ZAMANA IFA | |
| 2 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 3 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 4 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 5 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 6 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 7 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 8 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 9 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 10 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 11 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 12 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 13 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 14 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 15 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 16 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 17 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 18 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 19 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 20 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 21 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 22 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 23 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 24 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 25 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 26 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 27 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 28 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 29 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 30 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 31 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 32 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 33 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 34 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 35 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 36 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 37 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 38 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 39 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 40 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 41 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 42 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 43 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 44 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 45 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 46 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 47 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 48 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 49 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 50 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 51 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 52 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 53 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 54 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 55 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 56 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 57 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 58 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 59 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 60 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 61 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 62 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 63 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 64 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 65 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 66 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 67 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 68 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 69 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 70 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 71 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 72 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 73 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 74 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 75 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 76 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 77 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 78 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 79 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 80 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 81 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 82 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 83 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 84 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 85 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 86 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 87 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 88 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 89 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 90 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 91 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 92 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 93 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 94 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 95 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 96 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 97 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 98 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 99 | OSOBY PRACUJĄCE | |
| 100 | OSOBY PRACUJĄCE | |

SKALA 1:2000



USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZERZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
	TEREN PRODUKCJI
	TEREN PRODUKCJI, TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	WYMIAR W METRACH
	STREFA ODZIAŁYWANIA TERENU KOLEJOWEGO
	STREFA OCHRONNA PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
	STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 50kV
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTOKU ARCHEOLOGICZNYCH
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	PLANOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 50kV
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
	GRANICA KOLEJOWYCH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (ustalonych na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury)
	LINIA KOLEJOWA
	PROJEKTOWANA BOCZNICA KOLEJOWA

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:2000 pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Chelmie
Data wykonania kopii: 23.05.2024 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/65/2025
Rady Gminy Dorohusk
z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Dorohusk stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Teosin oraz Świerże Kolonia i Zalasocze nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/65/2025
Rady Gminy Dorohusk
z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu. Realizacja zadań powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy realizowane będą zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłem finansowania zadań będą: dochody własne, środki zewnętrzne, środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/65/2025

Rady Gminy Dorohusk

z dnia 30 stycznia 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę