

PROJEKT

WÓJT
Wiesław Kęguba

UCHWAŁA NR RADY GMINY CHEŁM z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce

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. 609 i 721), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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 LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, zwany dalej planem.
3. Uchwalany plan stanowi zmianę:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku;
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 roku, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w pkt 1.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce 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.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

PROJEKT

- 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.
6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, 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.
7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.
8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

PROJEKT

- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – 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) **obiektie 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) **U-I-ZP** – teren usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
 - 3) **U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej;
 - 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 6) **I** – teren infrastruktury technicznej;
 - 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
3. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
 - 1) tereny oznaczone symbolami **KDD** służące lokalizacji dróg publicznych;

PROJEKT

- 2) tereny oznaczone symbolami I służące lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
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, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, usługi oraz zieleń urządzoną oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 2) dla terenów zabudowy:
 - 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 w granicach planu na terenach zabudowy sytuowanie budynków innych niż mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 10 m, przy czym:
 - a) na wybranych terenach wprowadza się dodatkowe ograniczenia wysokości zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3,
 - b) wskazana maksymalna wysokość, w tym również w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość do 15 m, a także obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – II kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków 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

PROJEKT

- warunków dla budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 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;
 - 4) 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;
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
 - 6) 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;
 - 7) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 9) 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 z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
 - 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową.

§ 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 nr 107 – obszar AZP 80-89 i nr 149 – obszar AZP 80-90, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanego podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) w strefie ochrony archeologicznej, o której 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;

PROJEKT

- 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 wyznacza się obszar przestrzeni publicznej stanowiący teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**.
2. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów zieleni urządzonej:
 - 1) obowiązuje urządzenie terenów w postaci zieleni niskiej i wysokiej o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację pomników, obiektów małej architektury z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom o szczególnych potrzebach.
4. 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 realizacji ciągów 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.

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 – 700 m²,
 - b) na terenach innych niż wymienionych pod. lit. a – 500 m²;

PROJEKT

- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22 m,
 - b) na terenach niż wymienionych pod. lit. a – 10 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 oraz oznaczonymi na rysunku planu proponowanymi liniami podziału nieruchomości.
4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzielenia 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 ograniczenia 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 Deputyczne Królewskie:

PROJEKT

- 1) w granicach obszaru objętego planem obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Depułtęcze 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) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności, realizacji inwestycji, budowy i rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, w tym także budowy obiektów stanowiących źródło żerowania ptaków;
- 3) 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) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - b) drogi publiczne dojazdowe przyległe od strony południowej do granic obszaru objętego miejscowym planem – zgodnie ze wskazaniem i oznaczeniem symbolami 10KDD i 14KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.,
 - c) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi:
 - a) droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem: 1KDD,
 - b) drogi publiczne dojazdowe przyległe od strony południowej do granic obszaru objętego miejscowym planem wskazane w pkt 1 lit. b;
 - 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 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 miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;

PROJEKT

- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenach usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej (U-I-ZP), w przypadku lokalizacji funkcji usługowych, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
 - a) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 50 m² 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 w liczbie wynoszącej 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowego wynosić będzie min. 100 m²;
- 4) 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.
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;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - dn 100;
 - 4) 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:

PROJEKT

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów lub terenów utwardzonych na terenie działki – poprzez odprowadzenie powierzchniowe na teren biologicznie czynny, infiltrację lub kierowanie do zbiornika odparowującego 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 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;
 - 4) dopuszcza się w granicach planu budowę wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.
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 niepowodujących pogorszenia stanu 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;

P R O J E K T

- 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 - w wysokości 1 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** 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 - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - 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°;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi lokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 14KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.;

PROJEKT

- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN**, **3MN** i **4MN** 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 - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia 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°;
 - 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 10KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - c) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
 - 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 uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN** i **6MN** 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 - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,

PROJEKT

- 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 wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 1KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN z dróg lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 1KR i 2KR;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-I-ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego, gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa i gospodarki odpadami;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów warsztatów samochodowych;
 - 4) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury;
 - 5) 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 - 8 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 300 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KR;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych i usług kultu religijnego;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów warsztatów samochodowych;
 - 4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się teren: komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingu;

PROJEKT

- 5) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury;
- 6) 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 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w granicach terenu oznaczonego symbolem 10KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach urządzenia zieleni dopuszcza się realizację parku wiejskiego, z zielenią o charakterze ozdobnym i izolacyjnym oraz obiektami małej architektury;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** 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: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 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.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** 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: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,

PROJEKT

- d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 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 niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
9. 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: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 4) realizację zakończenia drogi w postaci placu do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** i **2KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa i gospodarki odpadami;
 - 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się teren: zieleni urządzonej i parkingu;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia 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 - 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, z zastrzeżeniem § 4, pkt 4,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 100 m²,

PROJEKT

- geometria dachów budynków i obiektów budowlanych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z dróg zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 3KDD i 4KDD;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 17.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc:

- 1) uchwała Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.);
- 2) uchwała Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 r.).

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 19.

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

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu stanowią tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo i w większości stanowiące własność Gminy. Tereny te w poprzednich procedurach planistycznych zostały już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ustaleniami miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.) oraz ustaleniami miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 r.).

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktualizacja dotychczasowych rozwiązań komunikacyjnych, w tym poprzez ustalenie terenów lokalizacji nowych dróg publicznych dla stworzenia bardziej optymalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zwiększenia efektywności obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów pod zabudowę. Konsekwencją powyższego będzie większa atrakcyjność terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo również projekt planu wyznacza tereny lokalizacji usług, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej, służącej obsłudze wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obsługę komunikacyjną dla terenów zabudowy objętych planem stanowią drogi publiczne gminne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone w planie, a także inne drogi istniejące i wskazane w obowiązującym miejscowym planie (z 2016 r.), przyległe do granic obszaru objętego projektem miejscowego planu.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny, wynikający z udostępnienia atrakcyjnych nowych terenów pod rozwój zabudowy o funkcji mieszkaniowej, stanowiących aktualnie głównie własność samorządu Gminy Chełm.

Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, odnoszące się głównie do wprowadzania nowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów, a także wskazania funkcji uzupełniających podstawową funkcję mieszkaniową obszaru (zgodnie z doczasowymi

rozstrzygnięciami obowiązujących planów) uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie projektu planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Sporządzany plan dotyczy obszaru związanego z rozwojem infrastruktury rekreacyjnej przy zbiorniku wodnym „Żółtańce”, w obrębie którego koncentruje się również rozwój funkcji mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu służą dalszemu rozwojowi w przedmiotowej lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, przyczyniając się do rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.), a także zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I, uchwalonego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 r.).

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., z późniejszymi zmianami.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione

poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów budowlanych oraz geometrii dachów budynków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W szczególności w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W stosunku do obowiązujących miejscowych planów, będących przedmiotem zmiany, projekt planu nie przeznaczają nowych terenów gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyjątkiem są tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę zagrodową, które w projekcie planu wskazywane są pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Nie dotyczą one jednak gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej. W granicach planu występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostały już przeznaczone pod zabudowę nierolniczą, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastrukturą komunikacyjną. Skutkiem uchwalenia planu nie będzie więc zmiana dotychczasowego rolniczego przeznaczenia gruntów rolnych, wysokich klas bonitacyjnych I-III. W granicach planu nie występują grunty leśne.

Obszar sporządzenia projektu planu nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną przyrodniczą, na podstawie przepisów odrębnych. Z uwagi na rolnicze dotychczasowe użytkowanie w postaci wyłącznie upraw polowych obszar ten nie jest również predysponowany do objęcia planistyczną ochroną przyrodniczą. Wymagania w zakresie dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględnione zostały w planie poprzez ustanowienie planistycznych stref ochrony archeologicznej związanych z istnieniem w granicach opracowania planu stanowisk archeologicznych oraz poprzez przywołanie przepisów nakazujących podjęcie stosownych działań w obrębie wyznaczonych stref, a także zawsze w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych na terenach lokalizacji usług. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem terenów wskazanych już do zabudowy, które stanowią własność Gminy Chełm. Tereny te z uwagi na sąsiedztwo innych funkcji, sprzyjających rozwojowi funkcji

mieszkaniowej jednorodzinnej, wiążą się z istotnymi korzyściami dla gminy wynikającymi z budowy atrakcyjnej oferty gminnych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży. Bliskość innych terenów przeznaczonych już pod zabudowę, na których rozwijana jest już gminna infrastruktura komunikacyjna i techniczna ograniczy w przyszłości koszty jej realizacji na terenach objętych planem. Docelowo obszar objęty planem uzyska pełne uzbrojenie, w tym w infrastrukturę kanalizacji sanitarnej. Ustalenia projektu planu służą koncentracji zabudowy w obszarach predysponowanych do jej rozwoju, nie wywołują niekorzystnych skutków np. nieuzasadnionej ekonomicznie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury, od tych które byłyby realizowane na podstawie obowiązujących miejscowych planów.

W odniesieniu do nieruchomości niebędących własnością Gminy, prawo własności zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie zasad zabudowy i zagospodarowywania, zgodnie z dotychczasowymi rozstrzygnięciami dokonanymi w obowiązujących miejscowych planach. Sporządzony miejscowy plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w zakresie dotyczącym realizacji głównego celu sporządzenia planu, jakim jest budowa atrakcyjnej oferty gminnych terenów inwestycyjnych. Ponadto interes publiczny w planie został uwzględniony poprzez przyjęcie ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przyjęcie planu służyć będzie rozwojowi gminy – stwarzając korzystne warunki dla osiedlania się nowych mieszkańców na terenie gminy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niemal pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykładano do publicznego wglądu w dniach od 23 do 16 maja 2024 r. przeprowadzając w trakcie jego trwania dyskusję publiczną. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu

miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wazono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni w sąsiedztwie istniejącej już struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy lokalizowanej przy zbiorniku Żółtańce, przeciwdziałając tym samym nadmiernym jej rozproszonem w obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie stworzenie podstaw dla realizacji drogowej infrastruktury komunikacyjnej zapewniającej optymalną i efektywną obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyniku uchwalenia planu nie ulegną powiększeniu dotychczasowe tereny przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę. Plan, dokonując zmian w rozwiązaniach komunikacyjnych, w tym poprzez sprecyzowanie przebiegu planowanych dróg w obrębie wyznaczanych terenów pod zabudowę, nie będzie skutkować zwiększeniem transportochłonności projektowanych w jego obrębie układów przestrzennych. Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, tym samym, w sposób ograniczony wpływać będą na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego. Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązanie polegające na koncentracji i wypełnianiu wolnych luk nową zabudową w granicach istniejącej jednostki osadniczej lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Sporządzony miejscowy plan dotyczy obszaru przeznaczonego już w poprzednich procedurach planistycznych pod zabudowę.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/27/2024 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których uznano:

- nieaktualność dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.,

- częściową nieaktualność miejscowych planów przyjętych przed 2018 r., w szczególności w zakresie dotyczącym obowiązujących przepisów prawa oraz potrzebę ich aktualizacji w przypadku realizacji uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy,
- konieczność kontynuowania dotychczas już rozpoczętych, na podstawie uchwał Rady Gminy Chełm, prac nad sporządzeniem miejscowych planów.

Sporządzony miejscowy plan realizuje również szczegółowe ustalenia zawarte w ww. dokumencie analizy, w której:

- oceniono, iż pomimo korzystnych zapisów, biorąc pod uwagę możliwości realizacji inwestycji budowlanych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku, nie sprzyja obecnie racjonalnemu i uporządkowanemu kształtowaniu przestrzeni, nie gwarantując rozwoju zabudowy i zagospodarowywania terenów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego,
- wskazuje się na priorytety w zakresie działań planistycznych, które powinny m.in. zmierzać do wyznaczania nowych terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

W szczególności nieaktualność obowiązującego planu z 2004 r. w granicach obszaru, dla którego sporządza się nowy plan, wynika przede wszystkim z niewystarczających zwartych w nim rozwiązań dotyczących obsługi komunikacyjnej, co utrudnia przeprowadzenie procesu tworzenia na tym obszarze oferty gminnych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do zabudowy.

Sporządzony projekt planu w zakresie dotyczącym zmiany miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. dokonuje jego aktualizacji biorąc pod uwagę również konieczność dokonania zmian w zakresie dotyczącym zaktualizowania rozwiązań komunikacyjnych obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana powyższego planu dokonywana przez niniejszy plan służy zwiększeniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości przeznaczonych już do zabudowy, ale także stanowi dostosowanie go do obowiązujących przepisów prawa, co również powoduje, iż niniejszy plan pozostaje w zgodzie z wynikami przeprowadzonej Analizy.

Z uwagi na przedmiot miejscowego planu, zawarte w nim ustalenia projektowe nie obejmują szczególnych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania. Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia, przy realizacji inwestycji komunikacyjnych oraz zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej, rozwiązań służących osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Opracowując plan przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące określonymi nakładami finansowymi gminy na realizację infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, przy czym część nakładów nie będzie stanowić bezpośredniego skutku przyjęcia niniejszego planu, z uwagi iż jej realizacja była zakładana w obowiązującym miejscowym planie. Do inwestycji gminnych przewidzianej ustaleniami planu należy budowa dróg gminnych, a także sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a także zagospodarowania terenów zieleni urządzonej. Oprócz powyższych nakładów obciążenie finansowe dla gminy mogą stanowić inne koszty, trudne do

oszacowania m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

Uchwalenie planu będzie generować istotne dochody do budżetu gminy pochodzące ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy (obszar objęty planem obejmuje niemal wyłącznie takie nieruchomości), a także po zrealizowaniu inwestycji przewidzianych przez plan - z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku

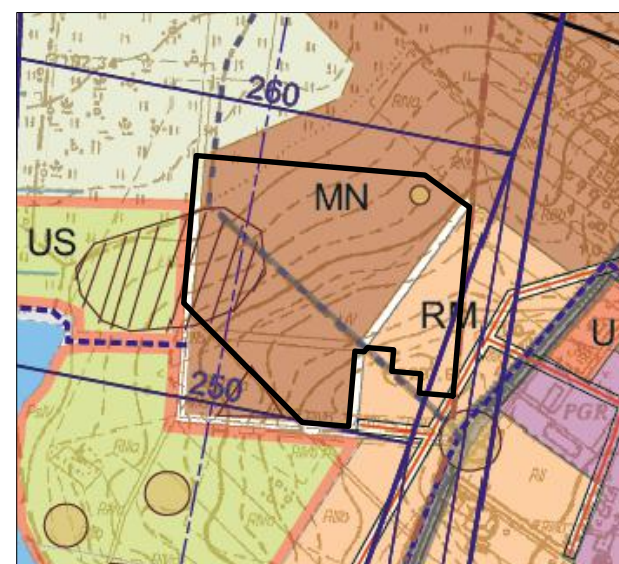


układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

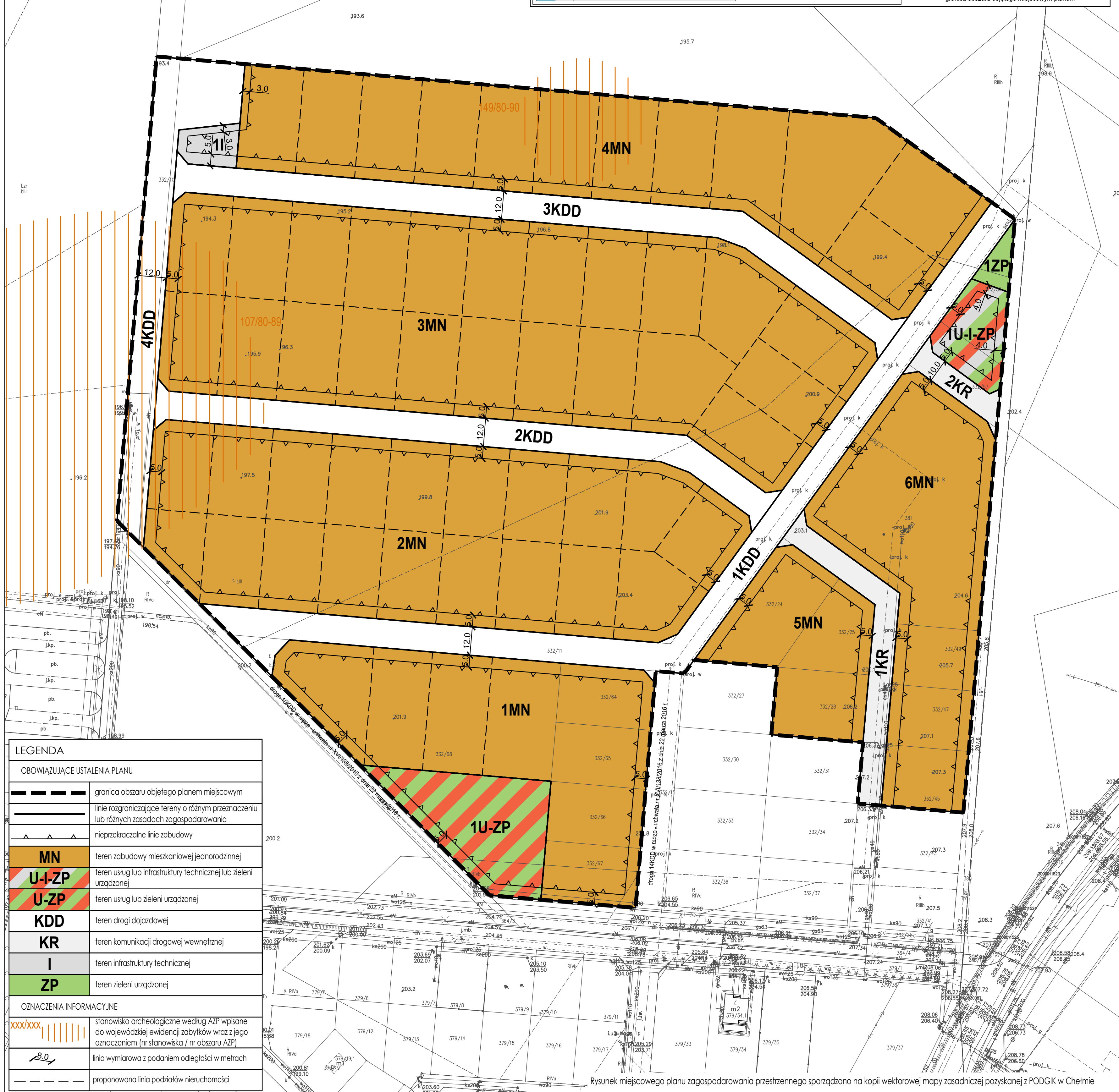
Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXVI/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVII/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. i Nr LXIX/855/2023 z dnia 30 października 2023 r.

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
	Przemysł, składy, magazyny
	Usługi nieuciążliwe
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy zagrodowej
	Tereny sportu, wypoczynku, rekreacji
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	doliny rzeczne
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
	tereny użytkowane rolniczo
	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)

TERENY KOMUNIKACJI	
	droga publiczna - główna
	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne
TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY	
	Powierzenie ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputatyce Królewskie



granica obszaru objętego miejscowym planem



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

P R O J E K T

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie
ewidencyjnym Żółtańce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia do 16 maja 2024 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 31 maja 2024 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

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

P R O J E K T

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) 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 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.

Do zapisanych w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należeć będą:

- 1) budowa dróg gminnych na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej oraz obiektów i urządzeń ww. sieci na terenie oznaczonym w planie symbolem 1I, w przypadku jego zagospodarowania dla realizacji gminnej infrastruktury technicznej.

Zakłada się, że realizacja wskazanej infrastruktury drogowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie sukcesywnie (etapowo) stosownie do potrzeb zagospodarowywania terenów nową zabudową, przy uwzględnieniu bieżących możliwości finansowych budżetu gminy. Dodatkowo realizacja infrastruktury kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego ze zrealizowanej infrastruktury, a także z uwzględnieniem korzyści społeczno-gospodarczych, wynikających z uzbrojenia poszczególnych terenów inwestycyjnych.

Budowa wskazanych dróg gminnych realizowana będzie jako ostatni etap budowy infrastruktury technicznej przewidzianej ustaleniami planu, z uwzględnieniem potrzeb rozbudowy układu drogowego dla realizacji powiązań komunikacyjnych zewnętrznych.

Finansowanie zapisanych w planie inwestycji gminnych odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu gminy, z uwzględnieniem możliwości współfinansowania środkami zewnętrznymi, w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych.

P R O J E K T

**Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm**

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

Plik elektroniczny:

„zal_nr_4_do_uchwaly_mpzp_Zoltance.gml”