

PROJEKT

WÓT
Wiesław Kociuba

UCHWAŁA NR RADY GMINY CHEŁM z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów

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/574/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów 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 roku, 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 położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów, 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 terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny uchwalonego uchwałą Nr XXI/193/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2020 roku.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

PROJEKT

- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z załączników do niniejszej uchwały:
 - a) załącznika nr 1 – obejmującego obszar położony przy ul. Szkolnej w obrębie ewidencyjnym Okszów-Kolonia,
 - b) załącznika nr 2 – obejmującego obszar położony przy ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.
6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 11) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
 - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu, jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

PROJEKT

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ileć 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 zabudowy od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu oraz infrastruktury drogowej;
- 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) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **U** – teren usług;
 - 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
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 obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę i komunikację drogową, a także tereny otwarte nieprzeznaczone pod zabudowę 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 sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości do 12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 18 m oraz 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 gospodarczych, garażowych i innych – I kondygnacja nadziemna.

PROJEKT

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania 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 i ekonomicznych przesłanek budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej 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 wyznaczonych 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) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w przypadkach występowania kolizji z planowanym zagospodarowaniem realizowanym w ramach wyznaczonych w planie funkcji terenów, a także w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;
 - 10) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 11) utrzymanie rowów oraz naturalnych cieków i miejsc przepływu wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich regulacji w ramach zagospodarowywania działki na cele zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;

PROJEKT

- 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w oparciu o rodzime gatunki roślin, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową oraz realizacją przydomowych ogrodów.
3. Część obszaru objętego miejscowym planem wskazanego na załączniku nr 1 znajduje się w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują stosowne zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w przepisach odrębnych.

§ 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązek podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

Na obszarach objętych planem miejscowym nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zgodnie przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych określonych dla terenu.

§ 9.

Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze - nie występują;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - 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 obszarów objętych miejscowym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;

PROJEKT

- 2) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek o szerokości elewacji frontowej:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszej niż 20 m,
 - b) dla terenu usług – nie mniejszej niż 30 m;
- 3) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek o minimalnej powierzchni:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
 - b) dla terenu usług – 1500 m²;
- 4) 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 75° - 105°.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny.
4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzielenia działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5. W granicach planu, na terenach przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza się wydzielenia działek na potrzeby niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych, o szerokości co najmniej 6 m.
6. Niezależnie od powyższych zasad i warunków dopuszcza się podziały i scalenia na zasadach i warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 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 dla projektowanych i istniejących 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 projektowanych i istniejących 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 nie przekraczających wysokości 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

PROJEKT

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, urządzenia składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez:
 - a) drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR,
 - c) drogę publiczną powiatową przyległą do granic obszaru objętego miejscowym planem, wskazanego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują wszystkie drogi wymienione w pkt 1;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych;
 - 4) zagospodarowanie terenu drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej wskazanych w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi 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, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) na terenie usług obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
 - a) w przypadku realizacji usług niepublicznych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy lub nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) w przypadku realizacji usług publicznych w liczbie nie mniejszej niż 10 oraz dodatkowo w przypadku usług administracji i biurowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na 2 osoby zatrudnione,
 - c) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 5 % wszystkich miejsc parkingowych;

PROJEKT

- 4) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 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) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - 1) przy zagospodarowaniu działek budowlanych, obok realizacji powierzchni nieprzepuszczalnych, nakazuje się zachowanie powierzchni przepuszczalnych umożliwiających infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę ilości i kierunków spływu wód na grunty działek sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód roztopowych i opadowych z terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDD i 1KR do rowów odwadniających lokalizowanych na terenach 1WS i 2 WS;
 - 3) 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;

PROJEKT

- 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, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia służących uzbrojeniu terenów, w tym wymagających wydzielania działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 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) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów;
 - 5) na terenach zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie innych, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
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;
 - 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:

PROJEKT

- 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 15 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług: handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji;
 - 3) dopuszcza się lokalizację, jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 30 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2500 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 60 m,
 - geometria dachów: 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 drogi publicznej powiatowej, przyległej do terenu od strony południowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

PROJEKT

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – do 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 40 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 20 m,
 - 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) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległych do terenu: drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – do 25 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 50 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 20 m,
 - 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°;
 - h) zakazuje się realizacji piwnic;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

PROJEKT

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej – do 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 250 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 20 m,
 - 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°,
 - h) zakazuje się realizacji piwnic;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenu, zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących uzbrojeniu terenu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa, urządzeń melioracji wodnych, urządzeń przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz oczek wodnych;
 - 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 13.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** 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: zmienna – w granicach 9,9 - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna – w granicach 5,3 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

PROJEKT

- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i innych urządzeń wodnych służących odprowadzaniu wód;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy i innych obiektów kubaturowych;
 - 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

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 XXI/193/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 4112 z dnia 6 sierpnia 2020 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 położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach
ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LXI/574/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębów ewidencyjnych, które zostały wymienione w treści tytułu uchwały tj. obrębu Okszów-Kolonia i Okszów. Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania w granicach planu znajdują się tereny niezabudowane i użytkowane rolniczo – głównie grunty orne, a także pojedynczy teren zabudowy zagrodowej.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny, uchwalonego uchwałą Nr XXI/193/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 4112 z dnia 6 sierpnia 2020 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.

Projekt planu obejmuje obszary, które w obowiązującym planie w części przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także w części pod tereny rolne nie wskazane do zabudowy. Celem sporządzenia miejscowego planu na obszarze położonym w obrębie Okszów-Kolonia przy ul. Szkolnej jest dokonanie zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej, na którym dopuszczona będzie realizacja zarówno funkcji publicznych, jak i komercyjnych. Z kolei w obszarze położonym w obrębach Okszów-Kolonia i Okszów

przy ul. Rumiankowej sporządzony projekt planu służy wskazaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Obsługę komunikacyjną dla terenów zabudowy objętych planem stanowią istniejące drogi przyległe do terenów. Niewielki fragment obszaru objętego planem położony przy ul. Szkolnej znajduje się w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu objętego prawną ochroną przyrodniczą. W granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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 nowych terenów pod rozwój zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Lokalizacja zabudowy i zasady jej kształtowania na terenie objętym planem 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.

Ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, wpływając pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

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 terenu, wskaźników zagospodarowania terenu 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. Ustalenia projektu planu nie dokonują przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dotyczą natomiast gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (obszar położony przy ul. Szkolnej), w stosunku do których wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych objęte sporządzanym miejscowym planem (teren 1U) w części uzyskały już przeznaczenie na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym w 2020 r. W odniesieniu do gruntów rolnych, które dotychczas nie były przeznaczone na cele nierolnicze Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją wydaną w dniu 17 maja 2024 r. wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar planu położony w obrębie ewidencyjnym Okszów-Kolonia przy ul. Szkolnej położony jest w części w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w odniesieniu, do którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, w tym akt prawa stanowiący o jego ustanowieniu. Wymagania ochrony przyrody w planie zostały uwzględnione poprzez przywołanie, że na tym obszarze obowiązują odpowiednie zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w tych przepisach. Z kolei wymagania w zakresie dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględnione zostały w planie poprzez przywołanie przepisów nakazujących podjęcie stosownych działań 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. Plan obejmuje ustalenia dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie dotyczącym uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych przy lokalizacji funkcji usługowych. 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 predysponowanych do rozwoju zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, z zapewnioną obsługą komunikacyjną, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną lub posiadających dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest dążenie do nierozpraszania terenów zabudowy, oraz wykorzystanie terenów już przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem struktury własnościowej, w szczególności nieruchomości stanowiących własność Gminy położonych przy ul. Szkolnej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych i nie wywołują bezpośrednich potrzeb w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. W wyniku uchwalenia planu miejscowego, poza rozbudową drogi gminnej oraz budową odcinka sieci wodociągowej, nie przewiduje się wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania, zgodnie z sygnalizowaną wolą

właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu, a także z uwzględnieniem nieruchomości stanowiących własność Gminy, które to uzyskały możliwość wykorzystania ich dla realizacji inwestycji służących celom publicznym. 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.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia 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, a w szczególności stwarzać będzie korzystne warunki dla rozwoju funkcji usługowych, w tym usług publicznych, a także osiedlania się ludności oraz rozwoju działalności pozarolniczej.

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 elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych 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 wyłożono do publicznego wglądu, 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 tym 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 terenu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni poprzez wskazywanie terenów zabudowy w obrębie istniejącej częściowo już zabudowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejscowości Okszów-Kolonia i Okszów lub w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy tych miejscowości, przeciwdziałając tym samym nadmiernym jej rozproszonemu w obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, a także stworzenie szerszych możliwości lokalizacji usług w gminie z zakresu handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu. Plan nie dokonuje zmian w istniejącej podstawowej strukturze przestrzennej terenów zabudowy oraz w zakresie istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości, co powoduje, że skutkiem planu nie będzie bezpośrednie zwiększenie 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, na obszarach, w których występuje sieć infrastruktury technicznej, wystarczająca dla obsługi nowej zabudowy.

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 zagospodarowaniu 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.,
- za uzasadnione przystępowanie do zmian miejscowych planów przyjętych od 2018 roku
 - w sytuacji zaistnienia potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy Chełm, w tym w przypadku zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych,
- 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:

- wskazuje się na priorytety w zakresie działań planistycznych, które m.in. powinny zmierzać do wyznaczania nowych terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (w odniesieniu do obszaru objętego planem położonego przy ul. Rumiankowej),

- zakłada się sukcesywne sporządzenie nowych miejscowych planów, w szczególności dotyczących potrzeb lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym (w odniesieniu do obszaru objętego planem położonego przy ul. Szkolnej),
- wskazuje się na potrzebę uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach sąsiadujących z miastem Chełm o funkcje podnoszące jakość zamieszkiwania tj. infrastrukturę i tereny rozwoju sportu, rekreacji, wypoczynku, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, tereny zieleni urządzonej, w tym w szczególności o funkcji publicznej (w odniesieniu do obszaru objętego planem położonego przy ul. Szkolnej).

Nieaktualność obowiązującego planu z 2004 r. w granicach sporządzanego nowego planu, wynika także z częściowej niezgodności jego ustaleń z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę w obrębie zarówno Okszów-Kolonia, jak i Okszów. Sporządzenie planu stanowi zatem w części dostosowanie przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium przyjętym w 2012 r. i jego późniejszych aktualizacjach.

Sporządzony projekt planu stanowi również fragmentaryczną zmianę miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XXI/193/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny. Zmiana powyższego planu dokonywana przez niniejszy plan służy zwiększeniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości przeznaczonych już do zabudowy, realizacji celów publicznych związanych z przeznaczeniem nieruchomości na funkcje usługowe, w tym z zakresu usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji. Ponadto również stanowi o dostosowaniu go do obowiązujących przepisów prawa, co powoduje, iż niniejszy plan pozostaje w zgodzie z wynikami przeprowadzonej Analizy.

Z uwagi na przedmiot miejscowego planu, zawarte w nim ustalenia projektowe planu nie obejmują szczególnych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania. Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia przy realizacji inwestycji komunikacyjnych 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. Do inwestycji gminnej przewidzianej ustaleniami planu należy przede wszystkim rozbudowa drogi gminnej – ul. Rumiankowej (poprzez jej poszerzenie) w celu dostosowania jej parametrów do odpowiedniego optymalnego standardu funkcjonalnego. Z kolei w odniesieniu do infrastruktury technicznej, dla uzbrojenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę będących wynikiem uchwalenia planu, konieczna będzie realizacja sieci wodociągowej przy ul. Rumiankowej. Wzdłuż ul. Rumiankowej i ul. Szkolnej znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej i tym samym nie przewiduje się jej rozbudowy.

Do skutków związanych z uchwaleniem planu przy określonych założeniach należy zaliczyć również cel dla którego dokonuje się zmiany przeznaczenie terenów położonych przy ul. Szkolnej tj. zmiany z terenu zabudowy mieszkaniowej na teren usług – zarówno usług komercyjnych, jak i publicznych. Z powyższą zmianą przeznaczenia wiąże się przede wszystkim umożliwienie wykorzystania tego terenu pod rozważaną budowę szkoły publicznej gminnej. Jej realizacja stanowić zatem będzie istotne obciążenie dla budżetu gminy, pomimo zakładanego dofinansowania inwestycji środkami zewnętrznymi.

Oprócz nakładów na infrastrukturę 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.

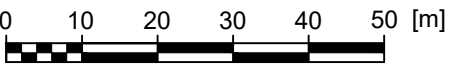
Uchwalenie planu będzie generowało dochody do budżetu gminy pochodzące z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków, a także z opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. SZKOLNEJ I UL. RUMIANKOWEJ
 W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH OKSZÓW-KOLONIA I OKSZÓW

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

SKALA 1:1000



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
U	teren usług
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granica obszaru chronionego krajobrazu
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 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 LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. i Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA

	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	U	usługi nieuciążliwe

TERENY WYLĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA

	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
--	---

TERENY OTWARTE

	R	tereny użytkowane rolniczo
	WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)

TERENY KOMUNIKACJI

	KDL	droga publiczna - lokalna
	KDP	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
	szlaki	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

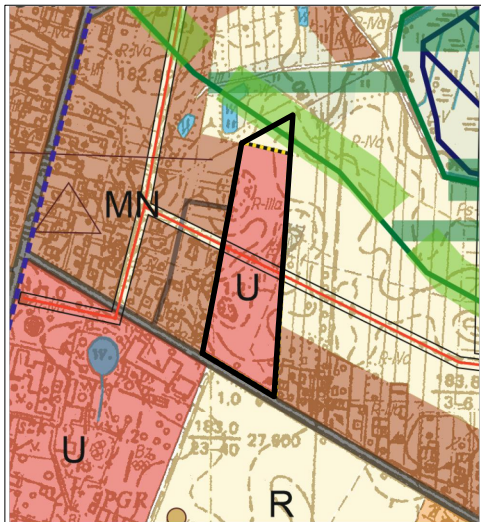
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
--	------------------------------------

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	stanowiska archeologiczne
--	---------------------------

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

	Chełmski Park Krajobrazowy
	otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego
	Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu
	zieleny pierścień wokół Chełma



granica obszaru objętego miejscowym planem

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

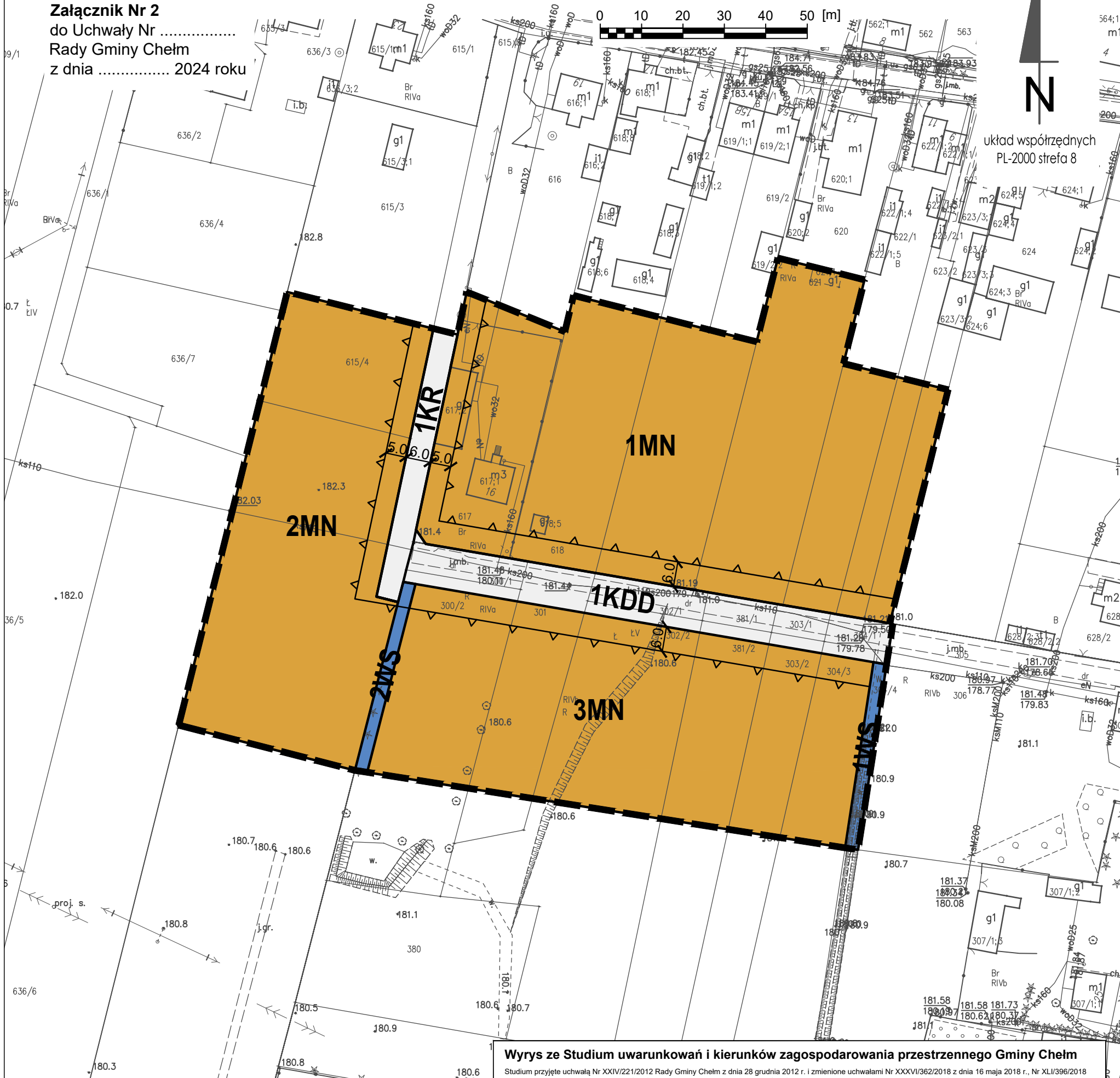
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. SZKOLNEJ I UL. RUMIAKOWEJ
W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH OKSZÓW-KOLONIA I OKSZÓW

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8



LEGENDA

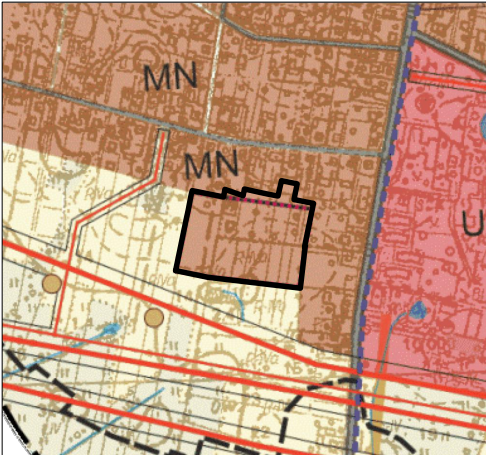
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 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 XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LXI/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	U usługi nieuciążliwe
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
	R tereny użytkowane rolniczo
	WS tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
TERENY KOMUNIKACYJNE	
	S12 droga publiczna klasy ekspresowej - projektowana
	KD droga publiczna - lokalna
	KDD droga publiczna - dojazdowa /gminna/
	KR szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	linie elektroenergetyczne WN 110, 220 kV istn./proj.
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne



granica obszaru objętego miejscowym planem

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

P R O J E K T

**Załącznik nr 3 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 położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej
w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów**

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 położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 do 25 czerwca 2024 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 10 lipca 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 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej
i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów 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 miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należyć będzie rozbudowa drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 1KDD (ul. Rumiankowej), a także budowa odcinka sieci wodociągowej wzdłuż drogi 1KDD dla obsługi wskazywanej w planie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalona w planie inwestycja polegająca na rozbudowie drogi 1KDD realizowana będzie w sytuacji zaistnienia potrzeb związanych z usprawnieniem obsługi komunikacyjnej przyległych terenów wskazanych pod zabudowę lub rozbudowę układu drogowego i powiązań komunikacyjnych zewnętrznych, które realizuje wskazana droga, a także w sytuacji konieczności zastosowania dodatkowych rozwiązań służących realizacji infrastruktury odwodnieniowej drogi. Budowa odcinka sieci wodociągowej nastąpi w konsekwencji konieczności przyłączenia do sieci nowej realizowanej zabudowy.

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

P R O J E K T

**Załącznik nr 5 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm**

**Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej
w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów, 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_5_do_uchwały_mpzp_Szkolna_Rumiankowa_Okszow-Kol_Okszow.gml”