

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁM
z dnia 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda**

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 2024 r. poz. 1130) 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 LVI/531/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia wstępne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda 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 położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda, zwany dalej planem.
3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:
 - a) obszary położone w obrębie ewidencyjnym Weremowice – stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,
 - b) obszary położone w obrębie ewidencyjnym Zagroda – stanowiące załączniki nr 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;

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 7;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 8.
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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych 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, 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 niewymienione 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 lub innego obiektu kubaturowego od linii rozgraniczającej teren, przy czym 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) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę, kiosk i obiekt kontenerowy;
- 4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- (dwuspadowy) i większej liczbie połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **MN-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) **U** – teren usług;
 - 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
 - 4) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 5) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
 - 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 7) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 8) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
 - 9) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

PROJEKT

- 11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
3. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami **KDZ, KDL i KDD**, służące lokalizacji dróg publicznych.
4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych przewodów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę, drogi publiczne, komunikację drogową wewnętrzną, wody powierzchniowe i rolnictwo oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 2) dla terenów zabudowy ustala się:
 - a) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem, że w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie będzie przekraczała wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się w granicach planu na terenach zabudowy sytuowanie budynków innych niż mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych (z uwzględnieniem usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych):
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy działki – w przypadku terenów położonych w granicach obszarów wskazanych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 5) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 12 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 nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość do 18 m oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) 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.

PROJEKT

§ 5.

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

- 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych oraz ekonomicznych warunków dla budowy przyłącza kanalizacyjnego do sieci obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakazuje się, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 13RZM, 14RZM i 15RZM, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – zakaz ten nie dotyczy lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej dopuszczonych postanowieniami 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, przy czym dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 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 postanowieniami 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 wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz utrzymania na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę istniejących w granicach planu skupisk zieleni wysokiej oraz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy;
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 1RNL, 1MN-RZM, 2MN-RZM, 5MN-RZM, 1RZM, 5RZM, 6RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM i 15RZM w stosunku do urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych obowiązuje:

PROJEKT

- a) nakaz ich utrzymania, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,
 - b) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego inwestycyjnego zagospodarowania,
 - c) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych, w tym wykonywania robót lub czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zmniejszanie ich stateczność lub wytrzymałości;
- 12) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami: 2MN-RZM, 5MN-RZM, 9RZM, 10RZM i 11RZM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych w odległości do 5 m od urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych – od granicy użytku gruntowego stanowiącego urządzenie wodne, w tym urządzenie melioracji wodnych;
- 13) nakaz zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
 - 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, z dominacją zieleni wysokiej nad zabudową oraz realizacją przydomowych ogrodów.

§ 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 128, 129, 130, 131, 132, 134 i 138 – obszar AZP 80-89 oraz nr 44, 46, 47, 104 i 105 – obszar AZP 81-89 wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) w strefach ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1:
 - a) wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntów wymaga, przed zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę, uzyskania uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

- 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.
- 2. W granicach planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny dróg publicznych.

PROJEKT

3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych:
 - 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem 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 ich zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8.

1. W planie miejscowym wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda stuletnia), w granicach którego obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wprowadza się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 9.

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 terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – 1500 m²,
 - b) na terenie usług – 500 m²,
 - c) na terenie usług sportu i rekreacji – 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – 22 m,
 - b) na terenie usług – 10 m,
 - c) na terenie usług sportu i rekreacji – 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 60° - 120°.
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.
5. Na terenach przeznaczonych w planie na cele rolne obowiązują scalenia i podziały zgodnie z przepisami odrębnymi.

PROJEKT

§ 10.

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.

§ 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 nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
 - 3) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1 i 2.
2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów, ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z lokalizacji, poza granicami obszaru opracowania planu, lotniska Deputycze Królewskie:
 - 1) w granicach obszarów objętych planem wskazanych na załącznikach nr 1, 2, 3 i 4 obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i

PROJEKT

- sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;
- 2) w granicach obszarów objętych planem, z wyłączeniem części terenów wskazanych na załączniku nr 5 położonych w odległości większej niż 4 km od punktu odniesienia lotniska, 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) drogę publiczną zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ – zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały,
 - b) drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz symbolem L-008 (4646L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały,
 - c) drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL oraz symbolem L-06230 (0833L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku – zgodnie z załącznikiem nr 3 oraz w zakresie terenów przyległych do drogi oznaczonych na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały,
 - d) drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały,
 - e) drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD oraz symbolem D-026 (5046L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku – zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały,
 - f) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej na terenach oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR - zgodnie z załącznikami nr 1, 2, 3 i 5 do niniejszej uchwały,
 - g) drogi wewnętrzne przyległe do obszarów objętych miejscowym planem;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizują drogi:
 - a) droga publiczna zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) drogi publiczne lokalne wskazane w pkt 1 lit. b i c,
 - c) droga publiczna dojazdowa wskazana w pkt 1 lit. e,
 - d) droga wewnętrzna lokalizowana na terenie oznaczonym symbolem 1KR;
 - 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;

PROJEKT

- 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, a dopuszczona ustaleniami planu w granicach terenów zabudowy, komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (MN-RZM) oraz terenach zabudowy zagrodowej (RZM) należy zapewnić możliwość urządzenia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) na terenach usług (U) oraz terenach usług sportu i rekreacji (US) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
 - a) w liczbie lub 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 nie mniej niż 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy – w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalizowanego lokalu usługowych 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;

PROJEKT

- 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów gospodarczych.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 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:
 - 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, retencyjnego 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 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 na terenach zabudowy, na których w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazano teren infrastruktury technicznej, budowę wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

PROJEKT

- 3) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 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;
 - 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 15 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 16.

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

PROJEKT

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 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°,
 - geometriach dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1500 m²;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
 - 6) warunki realizacji inwestycji na terenie 1MN-RZM w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
 - 7) 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: **3MN-RZM** i **4MN-RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 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°,
 - geometriach dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

PROJEKT

- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-RZM z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN-RZM z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDL;
- 5) warunki realizacji inwestycji na terenie 3MN-RZM w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN-RZM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 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°,
 - geometriach dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem L-06230 (0833L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM** i **2RZM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

PROJEKT

- g) gabaryty obiektów kubaturowych:
- 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°;
 - geometriach 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 z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KR;
- 4) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3RZM** i **4RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°;
 - geometriach 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 3RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL oraz od strony północnej przyległe do granic obszaru objętego planem oznaczonej symbolem L-008 (4646L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KR;
- 4) warunki realizacji inwestycji na terenie 4RZM w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5RZM** i **6RZM** ustala się:

PROJEKT

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
 - geometriach 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 z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
 - 4) warunki realizacji inwestycji na terenie 5RZM w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7RZM**, **8RZM**, **9RZM** i **10RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - 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°;
 - geometriach 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 z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
 - 4) warunki realizacji inwestycji na terenach 7RZM, 9RZM i 10RZM w obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

PROJEKT

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11RZM** i **12RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 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°,
 - geometriach 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 z drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem L-06230 (0833L) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
 - geometriach 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 z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu 5KR;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14RZM** i **15RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

PROJEKT

- 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 - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20 do 45°,
 - geometriach 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 z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych i usług kultu religijnego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych na potrzeby dróg oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
 - 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren zieleni urządzonej oraz teren parkingowy;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

PROJEKT

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - geometria dachów budynków i obiektów budowlanych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy zbiorczej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 9,7 do 15,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat służących transportowi zbiorowemu;
 - 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 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.
14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 10,0 do 19,7 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat służących transportowi zbiorowemu;
 - 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.
15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

PROJEKT

- 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, z dopuszczeniem odcinków z jednym pasem ruchu i mijankami,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 6,2 do 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 ust. 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.
16. 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: w granicach od 7,0 do 13,5 m - zgodnie z rysunkiem planu i z uwzględnieniem istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat służących transportowi zbiorowemu;
 - 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.
17. 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: w granicach od 5,0 do 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;

PROJEKT

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 5,3 do 6,0 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.
19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 5,9 do 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KR** i **5KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach od 7,0 do 8,0 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.
21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych, przy czym realizacja ww. inwestycji oraz sposób prowadzenia wszelkiej działalności na terenach musi odbywać się z uwzględnieniem przepisu zawartego w § 11 ust. 3 pkt 2;
 - 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5RN** i **6RN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;

PROJEKT

- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNL** i **2RNL** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
 - 2) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa oraz lokalizacji dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;
 - 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc 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.).

§ 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 w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LVI/531/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębów ewidencyjnych, które zostały wymienione w treści tytułu uchwały tj. obręb Weremowice i obręb Zagroda. Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania w granicach planu znajdują się zarówno tereny zabudowane zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową jak i tereny niezabudowane rolnicze.

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.).

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, a także w części pod tereny rolne oraz tereny łąk i pastwisk. Celem sporządzenia miejscowego planu na obszarach położonych w obrębie Weremowice jest dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów z terenów rolnych oraz z terenu łąk i pastwisk na tereny zabudowy zagrodowej częściowo zgodnie z istniejącymi siedliskami zabudowy zagrodowej, w tym dopuszczając również na wybranych terenach lokalizację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo w obrębie tym uwzględniono lokalizację terenu służącego rozwojowi usług sportu i rekreacji. W przypadku natomiast obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Zagroda projekt planu oprócz przeznaczenia istniejących siedlisk zabudowy zlokalizowanej na terenach łąk i pastwisk pod funkcje zabudowy zagrodowej, wyznacza na terenach dotychczas posiadających przeznaczenie rolnicze nowe tereny zabudowy zagrodowej dopuszczając na

wybranych terenach również funkcję jednorodziną, uwzględniając faktyczne częściowe nierolnicze zainwestowanie, a także dokonuje innych zmian porządkowych w przeznaczeniu pojedynczych terenów, z terenu zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia (teren po byłym ośrodku zdrowia) na teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także z terenu usług komercyjnych na teren zabudowy zagrodowej.

Obsługę komunikacyjną dla terenów objętych planem stanowią istniejące drogi publiczne powiatowe i gminne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne, stanowiące własność gminy Chełm. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą. W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, zgodnie ze wskazaniami AZP, dla których plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej.

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, jak i przyjęcia nowych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. 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 zarówno zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i 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,

zakazu na części terenów lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej), 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 rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zapisy planu wykluczają możliwość lokalizacji na gruntach klas bonitacyjnych I-III funkcji nierolniczych, w tym wskazywanej w planie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach planu wyznacza się również rolnicze tereny otwarte bez prawa zabudowy, predysponowane do wykorzystania w produkcji rolniczej z uwagi na ich wysoką przydatność na cele produkcji rolnej. Projekt planu nie obejmuje gruntów leśnych.

W granicach planu w obszarach wskazanych na załącznikach nr 1, 2, 3 i 5 występują stanowiska archeologiczne, wskazane na podstawie AZP, w odniesieniu, do których plan ustala stosowne zasady realizacji inwestycji budowlanych. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez przywołanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym 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. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia realizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych przy lokalizacji funkcji usługowych. W granicach planu dokonuje się identyfikacji obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od wód rzeki Uherki o 1 % prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda stuletnia). Obszar ten dotyczy terenu o przeznaczeniu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (obejmujący działkę z korytem rzeki Uherki), a także niewielkiego terenu nie przeznaczonego pod zabudowę – terenów rolnictwa z zakazem zabudowy – łąk i pastwisk. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, 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 przedmiotowym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem terenów w części już zabudowanych zabudową położoną wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, na przebiegu których istnieją również podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest przede wszystkim dążenie do wypełnienia wolnych luk w istniejących pasach zabudowy, jak i wprowadzenie nowych funkcji zabudowy na terenach posiadających już przeznaczenie budowlane. Plan wyznacza nowe tereny zabudowy wyłącznie na obszarach posiadających łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych i wywołują ograniczone potrzeby w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych (w zakresie poszerzeń dróg istniejących). W wyniku

uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się istotnego wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury. Powyższe wskazuje, że plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji terenu do pełnienia funkcji budowlanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne.

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. 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 bezpośrednich 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 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 osiedlania się ludności oraz rozwoju działalności zarówno rolniczej jak i 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 kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niemal 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 wykładany był do publicznego wglądu oraz organizowana była dyskusja publiczna nad jego rozwiązaniami. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona była 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 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 Weremowice i Zagroda lub w przypadku części terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy wskazanych miejscowości, przeciwdziałając tym samym nadmiernym rozproszeniu nowej projektowanej zabudowy na obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę zagrodową i w niewielkim zakresie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym w większości wynikającym z aktualnego faktycznego nierolniczego użytkowania gruntów). W przypadku natomiast wyznaczanych terenów usługowych plan obejmuje dwa pojedyncze obszary: obszar na którym funkcjonuje już obiekt usługowy (obiekt handlowy w obrębie Zagroda) oraz obszar niezabudowany przeznaczony pod inwestycję z zakresu usług sportu i rekreacji.

Wszystkie wskazywane obszary wyznaczają funkcję budowlaną przy istniejących drogach publicznych lub wewnętrznych. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne powiatowe i gminne oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Plan nie dokonuje istotnych 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 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.,
- 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,
- wskazano, że dynamika zmian w obszarze gminy w zakresie procesów urbanizacyjnych wskazuje na uzasadnioną potrzebę ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej, poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych,
- odnotowano, że rozwój infrastruktury drogowej i technicznej świadczy o sukcesywnej poprawie standardów życia mieszkańców i wzroście atrakcyjności gminy dla osiedlania się i inwestowania, co wymaga również prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego ukierunkowanej na zwiększenie stopnia wykorzystywania istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej.

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. Sporządzenie planu stanowi zatem o dostosowaniu przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium przyjętym w 2012 r. i jego późniejszych aktualizacjach.

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 usług, 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 nowej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do możliwości budżetu gminy. Do inwestycji gminnych przewidzianych ustaleniami planu należy budowa drogi gminnej w Weremowicach oznaczonej w planie symbolem 1KDD, rozbudowa sieci wodociągowej wzdłuż dróg publicznych w Weremowicach i Zagrodzie, przy których wyznacza się nowe tereny zabudowy zagrodowej, a także warunkowo budowa sieci kanalizacji sanitarnej, która na obszarach objętych planem nie występuje. Jej realizacja będzie mogła nastąpić po spełnieniu przesłanek technicznych i ekonomicznych uzasadniających jej realizację. Do tego czasu plan miejscowy dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków bytowych.

Oprócz kosztów budowy wskazywanej wyżej infrastruktury technicznej obciążenia finansowe dla gminy mogą również 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.

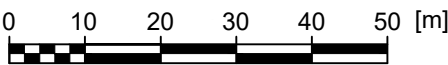
WÓJT GMINY CHEŁM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH WEREMOWICE I ZAGRODA

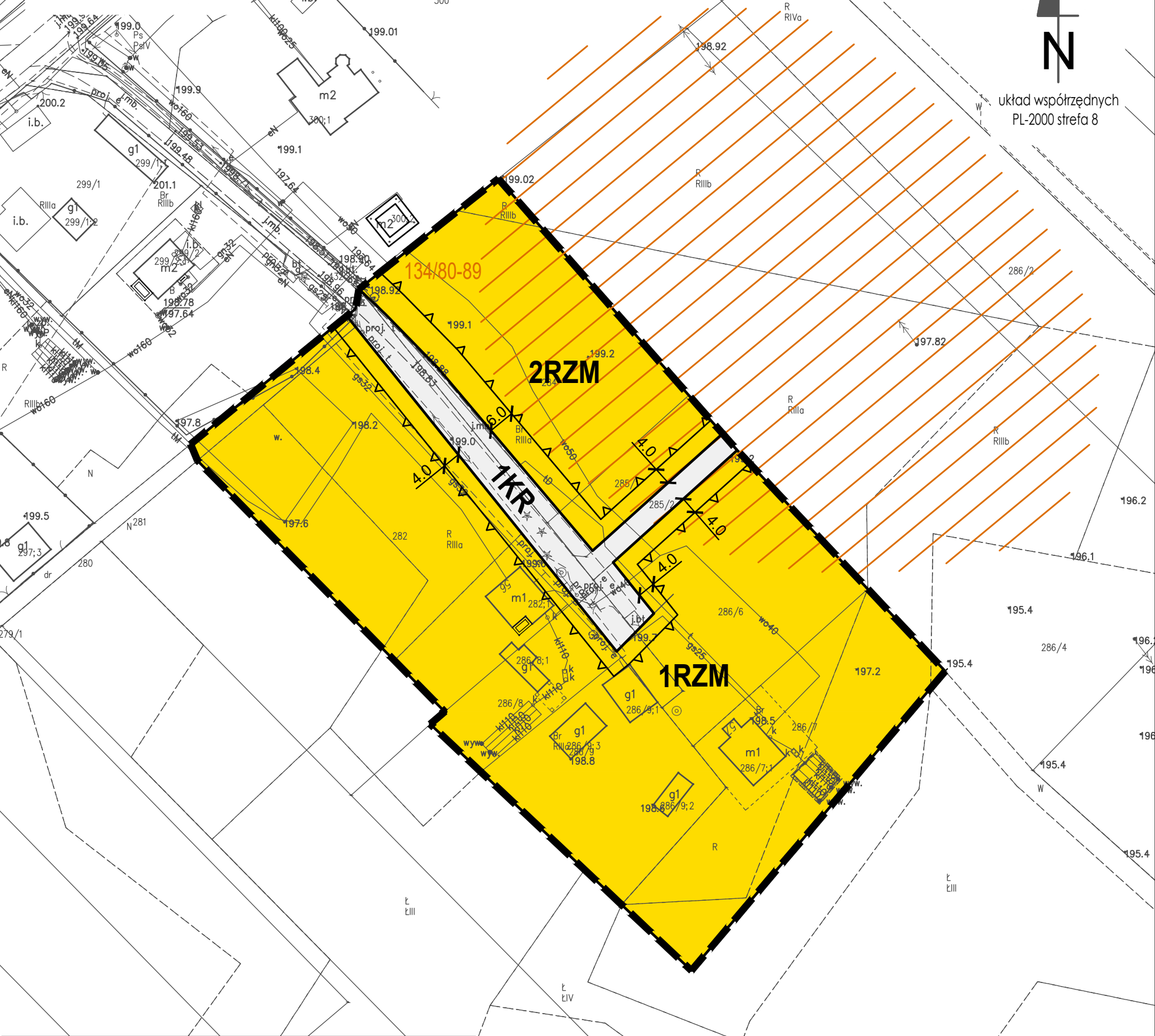
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku

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

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
RZM	teren zabudowy zagrodowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowisko archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

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. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r. skala 1:10000

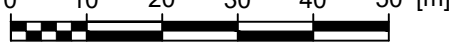
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny użytkowane rolniczo
	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
	droga publiczna - lokalna
	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	stanowiska archeologiczne
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią

granica obszaru objętego miejscowym planem

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH WEREMOWICE I ZAGRODA

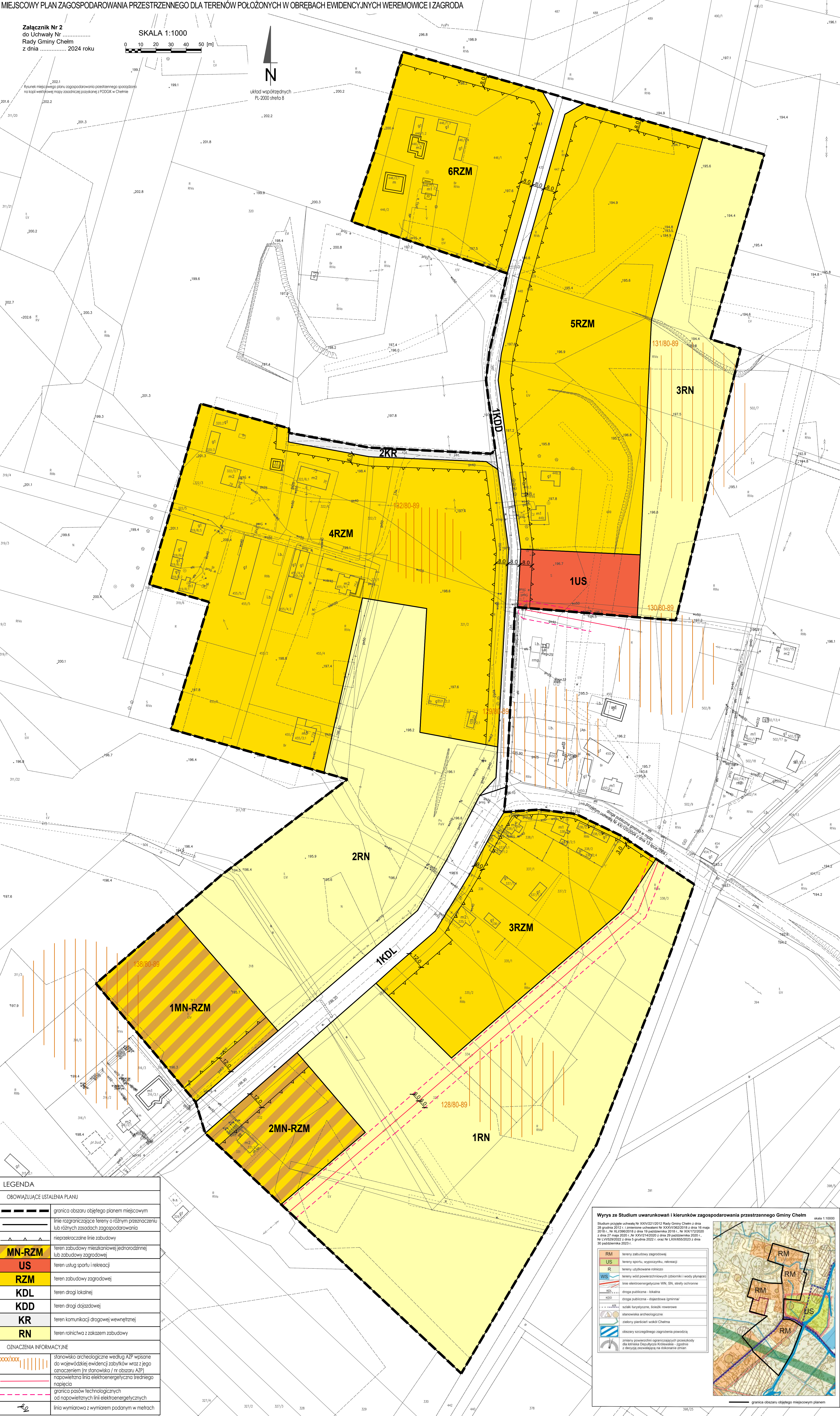
Załącznik Nr 2
 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Chelm
 z dnia 2024 roku

SKALA 1:1000



układ współrzędnych
 PL-2000 strefa 8

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony
 na kopii wektorowej mapy zasadniczej państwowej i POCOG w Chelmie



LEGENDA	
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	MN-RZM teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
	US teren usług sportu i rekreacji
	RZM teren zabudowy zagrodowej
	KDL teren drogi lokalnej
	KDD teren drogi dojazdowej
	KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowiska archeologiczne według AWP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AWP)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelm
skala 1:10000

RM

US

R

WS

KDL

tereny zabudowy zagrodowej

tereny sportu, wypoczynku, rekreacji

tereny użytkowane rolniczo

tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)

linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne

droga publiczna - lokalna

droga publiczna - ogólna (główna)

szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe

stanowiska archeologiczne

zabłoty piersiści wzdłuż Chelma

obszary szczególnego zagrożenia powodzi

zbiorniki wodne

Studium przyjęte uchwałą nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chelm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałą nr XXXIV/962/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XL/960/2018 z dnia 15 października 2018 r., Nr XXVII/72/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXVI/14/2020 z dnia 26 października 2020 r., Nr LVII/20/2022 z dnia 6 grudnia 2022 r., oraz Nr LXIV/65/2023 z dnia 30 października 2023 r.

zmiany powierzchni ograniczających przysiadły dla terenów Działalności Rolniczej - zgodnie z decyzją aktualizującą na dokonanie zmian

granica obszaru objętego miejscowym planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH WEREMOWICE I ZAGRODA

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku

SKALA 1:1000

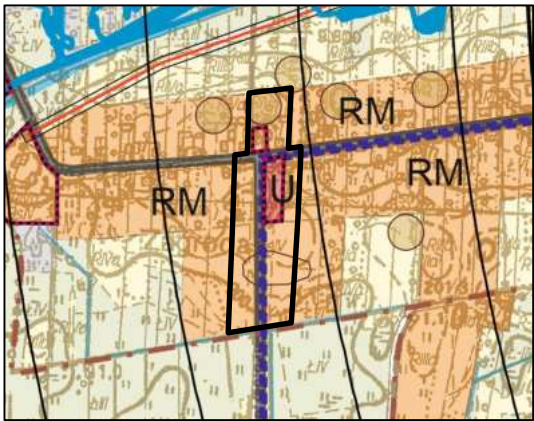


układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

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 LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

skala 1:10000



granica obszaru objętego miejscowym planem

RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	usługi nieuciążliwe
R	tereny użytkowane rolniczo
ZL	tereny leśne i dolesienia
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDL	droga publiczna - lokalna
KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
	stanowiska archeologiczne
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	zmiany powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputyczne Królewskie - zgodnie z decyzją zezwalającą na dokonanie zmian
	granice sołectw

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

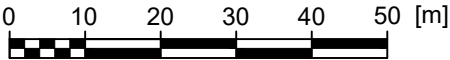
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
U	teren usług
MN-RZM	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
RZM	teren zabudowy zagrodowej
KDZ	teren drogi zbiorczej
KDL	teren drogi lokalnej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

xxx/xxx	stanowisko archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
50	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH WEREMOWICE I ZAGRODA

SKALA 1:1000



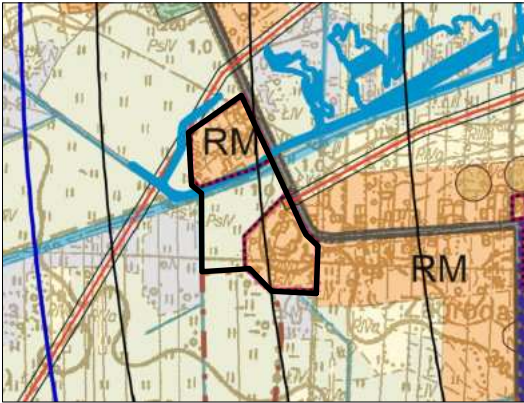
Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

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 LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.

skala 1:10000



granica obszaru objętego miejscowym planem

RM	tereny zabudowy zagrodowej
R	tereny użytkowane rolniczo
ZL	tereny leśne i dolesienia
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
KDL	droga publiczna - lokalna
	stanowiska archeologiczne
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	zmiany powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputyczne Królewskie - zgodnie z decyzją zezwalającą na dokonanie zmian
	granice sołectw

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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
MN-RZM	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
RZM	teren zabudowy zagrodowej
RNL	teren łąk i pastwisk
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	obszar szczególnego zagrożenia powodzią o 1 % prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH WEREMOWICE I ZAGRODA

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2024 roku

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

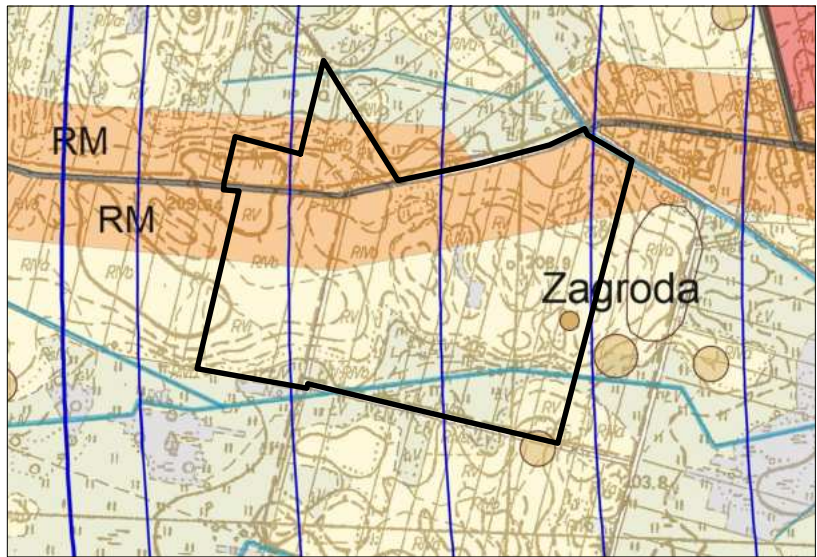


układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęło uchwałę Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 26 grudnia 2012 r. i zmieniło uchwałami Nr XXXVI/382/2018 z dnia 19 maja 2018 r., Nr XL/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XXV/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 25 października 2020 r., Nr LV/629/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LX/XX/652/2023 z dnia 30 października 2023 r.

RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	usługi nieuciążliwe
R	tereny użytkowane rolniczo
ZL	tereny leśne i doleśnienia
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
KD	droga publiczna - lokalna
	stanowiska archeologiczne
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputycy Krolewskie



granica obszaru objętego miejscowym planem

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
RZM	teren zabudowy zagrodowej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowiska archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z wymiarem podanym w metrach

P R O J E K T

**Załącznik nr 6 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 w obrębach ewidencyjnych Weremowice
i Zagroda**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca do 16 lipca 2024 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 31 lipca 2024 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

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

PROJEKT

**Załącznik nr 7 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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, rozbudowa sieci wodociągowej, w celu umożliwienia przyłączenia do sieci realizowanej nowej zabudowy, a także budowa sieci kanalizacyjnej.

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 na obszarach objętych planem odbywać się będzie warunkowo tj. po zaistnieniu określonych zewnętrznych przesłanek stwarzających techniczne możliwości jej budowy oraz z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca korzystającego ze zrealizowanej infrastruktury, a także z uwzględnieniem korzyści społeczno-gospodarczych oraz środowiskowych uzasadniających uzbrojenie poszczególnych terenów inwestycyjnych w kanalizację sanitarną.

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 8 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice
i Zagroda, 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_8_do_uchwały_mpzp_Weremowice_Zagroda.gml”