

PROJEKT

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia2025 roku**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chełm uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia do 10 lutego 2025 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 24 lutego 2024 r., wniesiono 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Chełm.

Uwagi te dotyczyły:

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

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

1. Uwagę dotyczącą działek ozn. nr ewid. 73/2 i 72/2 (obręb Jagodne) postanawia się nie uwzględniać.

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

PROJEKT

2. Uwagę dotyczącą działek ozn. nr ewid. 78 i 79 (obręb Jagodne) postanawia się nie uwzględniać.

Zgodnie z projektem planu działka oznaczona nr ewid. 78 w części została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w pozostałej części (z uwagi na uwarunkowania środowiskowe) pod funkcję lasu lub zieleni naturalnej. Rozstrzygnięcie w zakresie dotyczącym przeznaczenia jedynie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzasadnia się ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Chełm, w którym to część działki ozn. nr ewid. 78 została przeznaczona pod zabudowę zagrodową (z dopuszczoną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a pozostała część pod funkcję lasów, zalesień i dolesień. Powyższe ustalenia Studium zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu. Uwzględnienie uwagi poprzez przeznaczenie w całości działki ozn. nr ewid. 78 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby o naruszeniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

Przyjęte w projekcie planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone zostały w granicach wybranych nieruchomości, które z uwagi na usytuowanie, kształt geometryczny lub znaczną powierzchnię, wymagać będą, przy prawdopodobnym dokonywaniu ich podziału na działki budowlane, przyjęcia rozwiązań zapewniających ich efektywną obsługę komunikacyjną. Takie rozwiązanie przyjęto w odniesieniu dla działki ozn. nr ewid. 79 - wyznaczając w jej obrębie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, co ostatecznie nie przesądza o jej lokalizacji, gdyż faktyczne jej wytyczenie zależeć będzie od woli właściciela nieruchomości. Wyznaczenie terenu lokalizacji drogi wewnętrznej zgodnie z uwagą tj. na granicy działek ozn. nr ewid. 78 i 79 mogłoby naruszać interes właściciela działki ozn. nr ewid. 79 (nie będącego autorem złożonej uwagi).