

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁM
z dnia 2025 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), 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, 1907, 1940 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr LXVIII/643/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia wstępne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce, zwany dalej planem.
3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku;
 - 2) uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/325/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku;
 - 3) uchwalonego uchwałą Nr XX/183/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 roku.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:

PROJEKT

- a) obszar położony w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia i Stołpie – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Nowosiółki – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - c) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Nowosiółki-Kolonia – stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
 - d) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Ochoża-Kolonia – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,
 - e) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Horodyszcze – stanowiący załącznik nr 5 do niniejszej uchwały,
 - f) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Okszków – stanowiący załącznik nr 6 do niniejszej uchwały,
 - g) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Żółtańce – stanowiący załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8;
 - 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 9;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 10.
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;

PROJEKT

- 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;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym, określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 5) obszar strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekcioć 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 (inną niż wiatę śmietnikową), 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

PROJEKT

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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 3) **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 4) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 5) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
 - 6) **RNL-ZN** – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
 - 7) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 8) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
 - 9) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 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, a także teren oznaczony symbolem **US-UK** służący lokalizacji usług sportu, rekreacji, kultury i rozrywki.
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 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;

PROJEKT

- 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 obszaru wskazanego na załączniku nr 6 do niniejszej uchwały;
- 5) w granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 15 m, przy czym:
 - a) na wybranych terenach wprowadza się dodatkowe ograniczenia wysokości zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3,
 - b) wskazana maksymalna wysokość zabudowy 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.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu:
 - 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, 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 na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 9RZM i 10RZM, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – zakaz ten nie dotyczy lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej dopuszczonych ustaleniami planu;
 - 4) dla części obszaru objętego planem – terenów określonych na załączniku nr 7 znajdujących się w całości w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - a) określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody,
 - b) zakaz lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
 - c) zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wód podziemnych;

PROJEKT

- 5) 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;
 - 6) 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 jednorodzinnej,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zlokalizowanej przyległe do terenu oznaczonego w planie symbolem 4MN-RZM;
 - 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych niskich (nN) i średnich (SN) napięć, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;
 - 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 10) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - 11) 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;
 - 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RNL i 9RZM, w stosunku do urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych, obowiązuje 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;
 - 13) na terenie zabudowy oznaczonym symbolem 9RZM obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych w odległości do 5 m od urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych – mierzone od granicy użytku gruntowego stanowiącego urządzenie wodne, w tym urządzenie melioracji wodnych;
 - 14) 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.

PROJEKT

3. Część obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wskazanym na załączniki nr 6 do uchwały, znajduje się w granicach:

- 1) Chełmskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują stosowne zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują stosowne zakazy i zasady dotyczące zagospodarowania terenów i realizacji inwestycji, zawarte w przepisach odrębnych.

§ 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, w granicach zasięgu oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych nr 21, 33 i 34 – obszar AZP 79-89 wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) realizacja robót ziemnych w obrębie stref archeologicznych, o których mowa w pkt 1 wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 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.
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 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.

W planie miejscowym nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 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:

PROJEKT

- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1000 m²,
- b) na terenach innych niż wymienione pod. lit. a, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele rolnicze, w tym pod zabudowę zagrodową – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 22 m,
 - b) na terenach innych niż wymienione pod lit. a, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele rolnicze, w tym pod zabudowę zagrodową – 25 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 75° - 105°.
3. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, a także w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
4. Na terenach przeznaczonych w planie na cele rolne obowiązują scalenia i podziały zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 z 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;

PROJEKT

- 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 obszaru objętego planem wskazanym na załączniku nr 6 obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;
 - 2) 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 oraz drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu 1KDL – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL – zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały,
 - c) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały,
 - d) drogę publiczną gminną nr 104641 L przyległą do granic obszarów objętych planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
 - e) drogę publiczną powiatową nr 1817 L przyległą do granicy obszaru objętego planem miejscowym wskazanego na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały,
 - f) drogę publiczną wojewódzką nr 841 przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym wskazanym na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały,
 - g) drogę publiczną gminną nr 105051 L przyległą do granicy obszaru objętego planem miejscowym wskazanego na załączniku nr 6 do niniejszej uchwały,
 - h) drogę publiczną gminną nr 104649 L przyległą do granicy obszaru objętego planem miejscowym wskazanego na załączniku nr 7 do niniejszej uchwały,
 - i) drogi wewnętrzne lokalizowane w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej na terenach oznaczonych symbolami: 1KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR - zgodnie z załącznikami nr 1, 6 i 7 do niniejszej uchwały;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym realizując drogi publiczne wskazane w pkt 1;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych lokalizowanych w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg oraz komunikacji drogowej wewnętrznej wskazanych w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
 - 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
 - 7) niewyznaczona na rysunku planu, a dopuszczona ustaleniami planu w granicach terenów zabudowy, komunikacja wewnętrzna musi spełniać:
 - a) wymóg minimalnej szerokości drogi wynoszącej 6 m zakończonej placem nawrotowym o minimalnych wymiarach 15 na 15 m,
 - b) 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 stosownie do potrzeb 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), na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz na 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 terenie usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (US-UK) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
 - a) w liczbie co najmniej 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 (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) 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) na terenach na których dopuszczona została lokalizacja usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych:
 - a) w liczbie co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy,
 - b) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (oprócz miejsc określonych na podstawie przepisu wskazanego pod lit. a) w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 miejsce przypadające na 1 lokal usługowy z zakresu usług biurowych lub administracji – w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego wynosić będzie min. 150 m²;
 - 5) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

PROJEKT

§ 13.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, a także innych instalacji, w tym na dachach budynków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - dn 80;
 - 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) w granicach planu, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4, na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (RZM) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (MN-RZM) 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 90;
 - 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, kierowanie do dołów chłonnych lub zbiorników odparowujących, retencyjnych 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;

PROJEKT

- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się w granicach planu budowę napowietrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia;
 - 4) dopuszcza się w granicach planu na terenach zabudowy, na których w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazano teren elektroenergetyki, budowę wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, w tym wymagających wydzielenie działki.
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;
 - 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 minimalizujących negatywny wpływ na stan 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

PROJEKT

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** i **2MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren usług rzemieślniczych, teren usług biurowych i administracji oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 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 - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i budynków usługowych: 6 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°,
 - geometria 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: 1000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielonych na potrzeby dróg;
 - 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN z drogi publicznej gminnej nr 105051 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu oraz z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 3KR i 4KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN z drogi publicznej gminnej nr 105051 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

PROJEKT

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-RZM** i **2MN-RZM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 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:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD oraz z drogi publicznej gminnej nr 104641 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-RZM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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 - 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°,

PROJEKT

- geometriach dachów budynków i obiektów budowlanych innych niż mieszkalnych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej gminnej nr 104641 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu oraz z drogi gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem zawartym w § 5 ust. 1 pkt 5 lit c,
 - 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°;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1500 m²;
 - 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej wojewódzkiej nr 841 zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu,
 - 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
5. 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;
 - 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,

PROJEKT

- 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°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1500 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDL;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN-RZM** i **7MN-RZM** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się teren usług rzemieślniczych oraz teren usług biurowych i administracji;
 - 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:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN-RZM z drogi publicznej gminnej nr 104649 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu oraz z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 5KR i 6KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN-RZM z drogi publicznej gminnej nr 104649 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 6KR;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;

PROJEKT

- 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się: teren parkingu, teren elektroenergetyki oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) 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 - 30 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielonych na potrzeby dróg oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 5) 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 oraz z drogi publicznej gminnej nr 104641 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu;
 - 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **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, z wyłączeniem budowli rolniczych dla których ustala się maksymalną wysokość - 15 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 1RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KR,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RZM z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego

PROJEKT

- symbolem 1KDZ oraz z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
- c) położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3RZM i 4RZM z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 4) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, w granicach terenów 2RZM, 3RZM i 4RZM, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5RZM i 6RZM** 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, z wyłączeniem budowli rolniczych dla których ustala się maksymalną wysokość - 15 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 2KDD;
 - 4) warunki realizacji inwestycji 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, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7RZM i 8RZM** 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°;

PROJEKT

- 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 7RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD poprzez przyległy teren powiązany funkcjonalnie, oznaczony symbolem 1MN-RZM,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu 8RZM z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD poprzez przyległy teren powiązany funkcjonalnie, oznaczony symbolem 2MN-RZM;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9RZM** 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 z wyłączeniem budowli rolniczych dla których ustala się maksymalną wysokość - 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 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 nr 1817 L zlokalizowanej poza obszarem sporządzenia planu;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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, z wyłączeniem budowli rolniczych dla których ustala się maksymalną wysokość - 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:

- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 500 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 2KDL;
- 4) 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 16,9 do 19,2 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** 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 9,9 do 10,3 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 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 **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: 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

PROJEKT

- d) dopuszcza się realizację chodników;
- 4) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **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 10,0 do 10,3 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) warunki realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, położonego w granicach terenu 2KDD, 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.
- 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 5,9 do 6,1 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, 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;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 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, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
- 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KR** i **4KR** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
- 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KR** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;

PROJEKT

- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** 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;
 - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL** 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.
24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL-ZN** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
 - 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:

- 1) uchwała Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.);
- 2) uchwała Nr XXXIII/325/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Zawadówka i Żółtańce (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 lutego 2018 r. poz. 604);

PROJEKT

- 3) uchwała Nr XX/183/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Okszów i Okszów Kolonia (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 10 lipca 2020 r. poz. 3741).

§ 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.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego

Sylwester Becz

Radca Prawny

Anna Bukowska

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia,
Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce**

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 LXVIII/643/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębów ewidencyjnych, które zostały wymienione w treści tytułu uchwały tj. obrębów Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce. 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 miejscowych planów przyjęte uchwałami: 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.), Nr XXXIII/325/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Zawadówka i Żółtańce (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 lutego 2018 r. poz. 604) i Nr XX/183/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Okszów i Okszów Kolonia (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 10 lipca 2020 r. poz. 3741).

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 2024 r. poz. 1130, 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 2024 r. poz. 1112, 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 w granicach załącznika nr 1 do uchwały

na obszarach położonych w obrębach Nowosiółki-Kolonia i Stołpie jest dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów z terenów upraw polowych oraz z terenów łąk i pastwisk, z lokalizacją przebiegu drogi ekspresowej S12, na tereny zabudowy zagrodowej. Sporządzenie planu związane jest z uwolnieniem terenu częściowo zabudowanego przeznaczonego w planie miejscowym z 2004 r. pod budowę drogi ekspresowej, której realizacja ostatecznie odbywa się w innej lokalizacji. W granicach załącznika nr 2 do uchwały obejmującym obszary położone w obrębie ewidencyjnym Nowosiółki plan dokonuje przeznaczenia terenów upraw rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej powiększając wzdłuż dróg gminnych istniejące tereny o takiej samej funkcji. Dodatkowo również uwzględnia istniejący teren własności gminy, na którym zlokalizowana jest świetlica wiejska, przeznaczając go na funkcję usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki. W przypadku załącznika nr 3 do uchwały w obrębie Nowosiółki-Kolonia plan miejscowy uwzględnia teren z istniejącą zabudową, położony zgodnie z ustaleniem w planie miejscowym z 2004 r. na terenie upraw polowych oraz terenie łąk i pastwisk, przeznaczając go na tereny zabudowy zagrodowej. Ponadto w granicach przedmiotowego załącznika plan dokonuje likwidacji terenu przeznaczonego pod lokalizację oczyszczalni ścieków komunalnych. Ten sam cel sporządzenia planu polegający na uwzględnieniu w przeznaczeniu terenów istniejącej już zabudowy realizowany jest w obrębach Ochoża-Kolonia oraz Horodyszcze w granicach załączników nr 4 i 5. W ich granicach plan dokonuje wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej z zabudową, która w obowiązującym planie znajduje się na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę – terenach upraw polowych oraz łąk i pastwisk. Dodatkowo także wyznaczając w granicach załącznika nr 5 nowy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę zagrodową. W obszarze załącznika nr 6, w obrębie Okszów, plan wprowadza zmiany w zakresie dotyczącym sposobu obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dokonując likwidacji wskazanych w obowiązującym planie dróg gminnych. W skutek powyższego, zwiększeniu ulegną możliwości zagospodarowania budowlanego części nieruchomości objętych planem. W granicach obszaru sporządzenia planu, wskazanego na załączniku nr 7 i obejmującego nieruchomości położone w obrębie Żółtańce plan dokonuje zmiany polegającej na likwidacji terenu wód śródlądowych wyznaczonego w planie z 2017 r. stanowiącego aktualnie barierę dla zagospodarowania budowlanego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną. Istnienie powyższego terenu, w granicach którego brak również jest faktycznego zbiornika wodnego, uniemożliwia realizację komunikacji drogowej do dwóch nieruchomości. Ponadto również w obszarze tym, dokonuje się modyfikacji przeznaczenia terenów zabudowy poprzez wskazanie możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających w postaci usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji. Sporządzony plan w obrębie załączników nr 6 i 7 nie stanowi o powiększeniu terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach pod zabudowę.

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 jedynie w granicach załącznika nr 6 występują obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą – Chełmski Park Krajobrazowy oraz Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu. W granicach planu, w obrębie załączników 1 i 2, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, zgodnie ze wskazaniem 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, a w szczególności także uwzględnienia w przeznaczeniu terenów istniejących już zabudowanych nieruchomości. 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 również 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 2024 r. poz. 1130, 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, udziału powierzchni i 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, w tym również wprowadzono na terenie wyznaczonym pod zabudowę ograniczenie lokalizacji budynków mieszkalnych od krawędzi drogi wojewódzkiej nr 841.

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, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, 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 i 2 występują stanowiska archeologiczne, wskazane na podstawie AZP, w odniesieniu, do których plan wskazuje na konieczność uwzględnienia, przy prowadzeniu robót ziemnych, stosownych przepisów dotyczących ochrony zabytków. Ponadto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez przywołanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 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 ze szczególnymi potrzebami innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy lokalizacji funkcji usługowych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w 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 tym 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, w oparciu o składane w latach poprzednich wnioski oraz 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 rolniczej, a także na wybranych terenach również 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 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 terenów 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: Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce lub w przypadku części terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych zabudowy wskazanych miejscowości, przeciwdziałając tym samym nadmiernym rozproszonemu nowej projektowanej zabudowy na obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym w części wynikającym z aktualnego faktycznego zagospodarowania gruntów). W przypadku natomiast wyznaczanych terenów usług plan obejmuje pojedynczy

teren, częściowo zagospodarowany, na którym funkcjonuje już obiekt usługowy (świetlica wiejska w miejscowości Nowosiółki).

We wszystkich wskazywanych obszarach tereny o funkcji budowlanej wyznaczone są przy istniejących drogach publicznych lub wewnętrznych i tylko w jednym przypadku plan zakłada rozbudowę drogi (jej poszerzenie). Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne: droga wojewódzka 841, droga powiatowa nr 1817 L i drogi 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 zagospodarowaniu przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/27/2024 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

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

- nieaktualność dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.,
- częściową nieaktualność miejscowych planów przyjętych przed 2018 r., w szczególności w zakresie dotyczącym obowiązujących przepisów prawa oraz potrzebę ich aktualizacji w przypadku realizacji uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy,
- w sytuacji zaistnienia potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy Chełm, w tym w przypadku zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych gminy, za uzasadnione uznaje się przystępowanie do zmian pozostałych miejscowych planów tj. przyjętych od 2018 roku,
- 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, w obrębie załączników od nr 1 do nr 5, 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.

W przypadku planów miejscowych z 2017 r. i 2020 r. szczególnym uzasadnieniem, dokonywanych w ich obszarze zmian, tj. w obrębie załączników nr 6 i 7, które pozostają w zgodzie z wynikami analizy, są działania porządkujące mające na celu stworzenie lepszych warunków dla planowanego i uporządkowanego rozwoju terenów urbanizujących się i podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obrębie obszarów już zabudowanych.

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 dróg gminnych oznaczonych w planie symbolami 1KDD i 2KDD w granicach istniejących działek drogowych stanowiących własność gminy, rozbudowa drogi gminnej w Horodyszczach (jej poszerzenie) oznaczonej w planie symbolem 2KDL, budowa sieci wodociągowej dla obsługi wyznaczanych nowych terenów zabudowy wzdłuż dróg publicznych gminnych w miejscowości Nowosiółki oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz w miejscowości

Horodyszcze oznaczonej symbolem 2KDL, a także warunkowo budowa sieci kanalizacji sanitarnej, która na obszarach objętych planem nie występuje. W przypadku sieci kanalizacji sanitarnej jeśli 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.

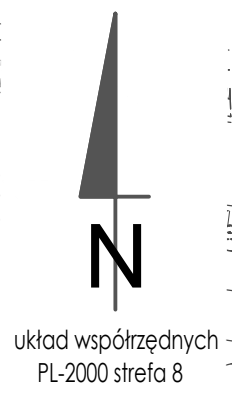
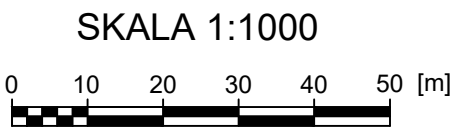
Szczególnym skutkiem uchwalenia planu mającym wpływ na ograniczenie przyszłych wydatków z budżetu gminy jest dokonanie zmian w obsłudze komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Okszów, poprzez likwidację wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie dróg gminnych. Ich usunięcie i częściowe zastąpienie terenami komunikacji drogowej wewnętrznej powoduje, że gmina nie będzie zobowiązana do wykupu tych terenów i realizacji w ich obrębie dróg, a także infrastruktury technicznej.

Uchwalenie planu przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu gminy pochodzących z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków i budowli, z podatków od osób fizycznych zamieszkałych na terenach przeznaczanych pod nową zabudowę, podatków związanych z działalnością gospodarczą, 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 GMINY DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH NOWOSIÓŁKI-KOLONIA, NOWOSIÓŁKI, STÓŁPIE, OCHOŻA-KOLONIA, HORODYSZCZE, OKSZÓW I ŻÓŁTAŃCE

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku



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
KDZ	teren drogi zbiorczej
KDL	teren drogi lokalnej
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 podaniem odległości w metrach

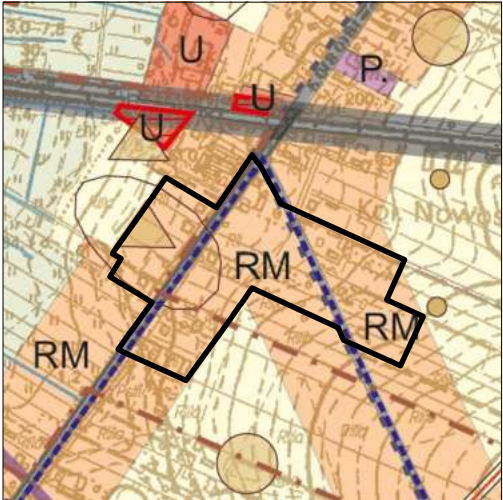
Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

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

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	TERENY KOMUNIKACJI
P przemysł, składy, magazyny	KD GP droga publiczna klasy GP - istniejąca
U usługi nieuciążliwe	KDZ droga publiczna - zbiorcza
RM tereny zabudowy zagrodowej	KDL droga publiczna - lokalna
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	KR..... szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
doliny rzeczne	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
TERENY OTWARTE	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
R tereny użytkowane rolniczo	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
WS tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)	stanowiska archeologiczne
OZNACZENIA OGÓLNE	obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków
..... granice sołectw	



granica obszaru objętego miejscowym planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH NOWOSIÓŁKI-KOLONIA,
 NOWOSIÓŁKI, STOŁPIE, OCHOŻA-KOLONIA, HORODYSZCZE, OKSZÓW I ŻÓŁTAŃCE

Załącznik Nr 2
 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Chelm
 z dnia 2025 roku

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

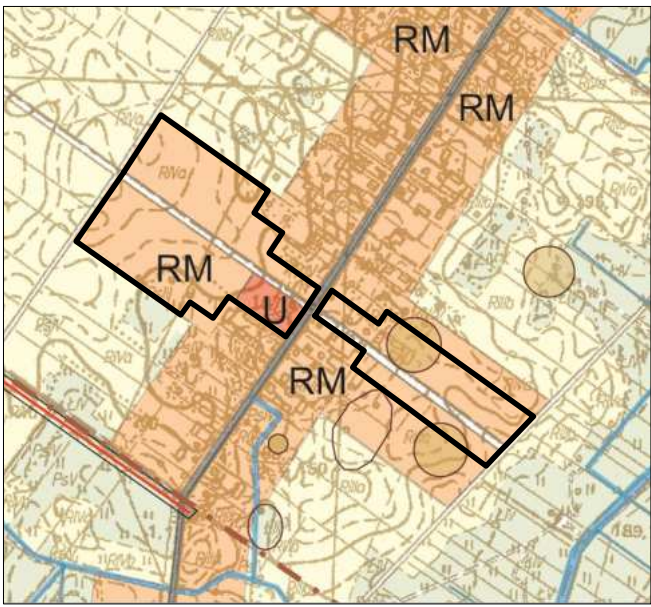
obwód ewidencyjny Nowosiółki

N
 układ współrzędnych
 PL-2000 strefa 8

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chelm z dnia 29 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałą Nr XXXV/362/2018 z dnia 16 maja 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.

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	TERENY KOMUNIKACJI
U usługi nieuciążliwe	KDL droga publiczna - lokalna
RM tereny zabudowy zagrodowej	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
doliny rzeczne	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne	stanowiska archeologiczne
TERENY OTWARTÉ	OZNACZENIA OGÓLNE
R tereny użytkowane rolniczo	graniczce sołectw
WS tereny wód powierzchniowych (biomniki i wody płynące)	



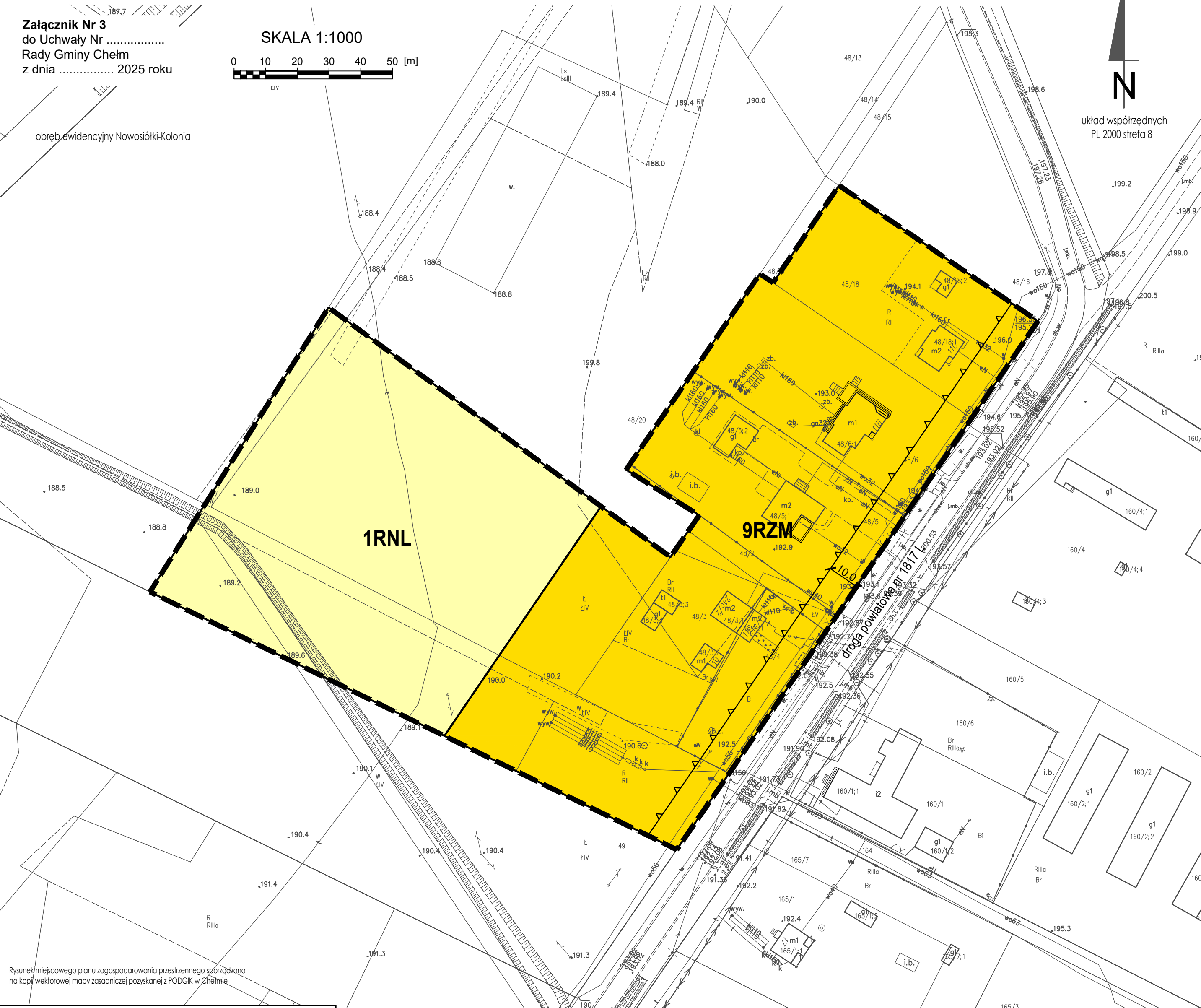
skala 1:10000

granicza obszaru objętego miejscowym planem

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granicza obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
	teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
	teren zabudowy zagrodowej
	teren drogi dojazdowej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowiska archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODOG w Chelmie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH NOWOSIÓŁKI-KOLONIA, NOWOSIÓŁKI, STOŁPIE, OCHOŻA-KOLONIA, HORODYSZCZE, OKSZÓW I ŻÓŁTAŃCE



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
RNL	teren łąk i pastwisk
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	stanowisko archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z jego oznaczeniem (nr stanowiska / nr obszaru AZP)
	linia wymiarowa z podaniem odległości 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 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

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
U	usługi nieuciążliwe
RM	tereny zabudowy zagrodowej
RU	tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej
ZP	tereny zieleni urządzonej
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	doliny rzeczne
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
R	tereny użytkowane rolniczo
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
ZL	tereny lasów i doleśień

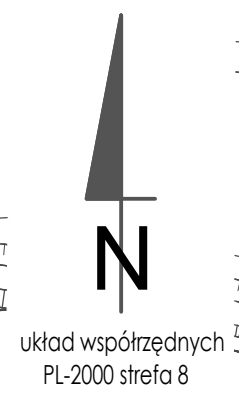
TERENY KOMUNIKACJI	
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne
	obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice sołectw

granica obszaru objętego miejscowym planem

SKALA 1:1000



A horizontal scale bar with alternating black and white segments. It is marked with numbers 0, 10, 20, 30, 40, and 50, followed by the unit [m].



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Wyrys z 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

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	doliny rzeczne
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
R	tereny użytkowane rolniczo
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
TERENY KOMUNIKACJI	
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDD	droga publiczna - dojazdowa /gminna/
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice sołectw
	granice wyróżnionych obszarów zmiany Studium

The map displays the geographical context of the study area in Gmina Chełm. A thick black line delineates the 'obszar objęty miejscowym planem' (area covered by the local plan). The map includes various land use zones: orange areas for residential (MN) and farmstead (RM) development; green areas for agricultural land (R); blue areas for surface waters (WS); and grey areas for public roads (KDZ, KDD). Technical infrastructure, such as high-voltage power lines (SN 15 kV), is shown as black lines. Cultural heritage sites are marked with yellow circles. The map also shows the boundaries of 'sołectwa' (parishes) as dashed lines. The scale is 1:10000.

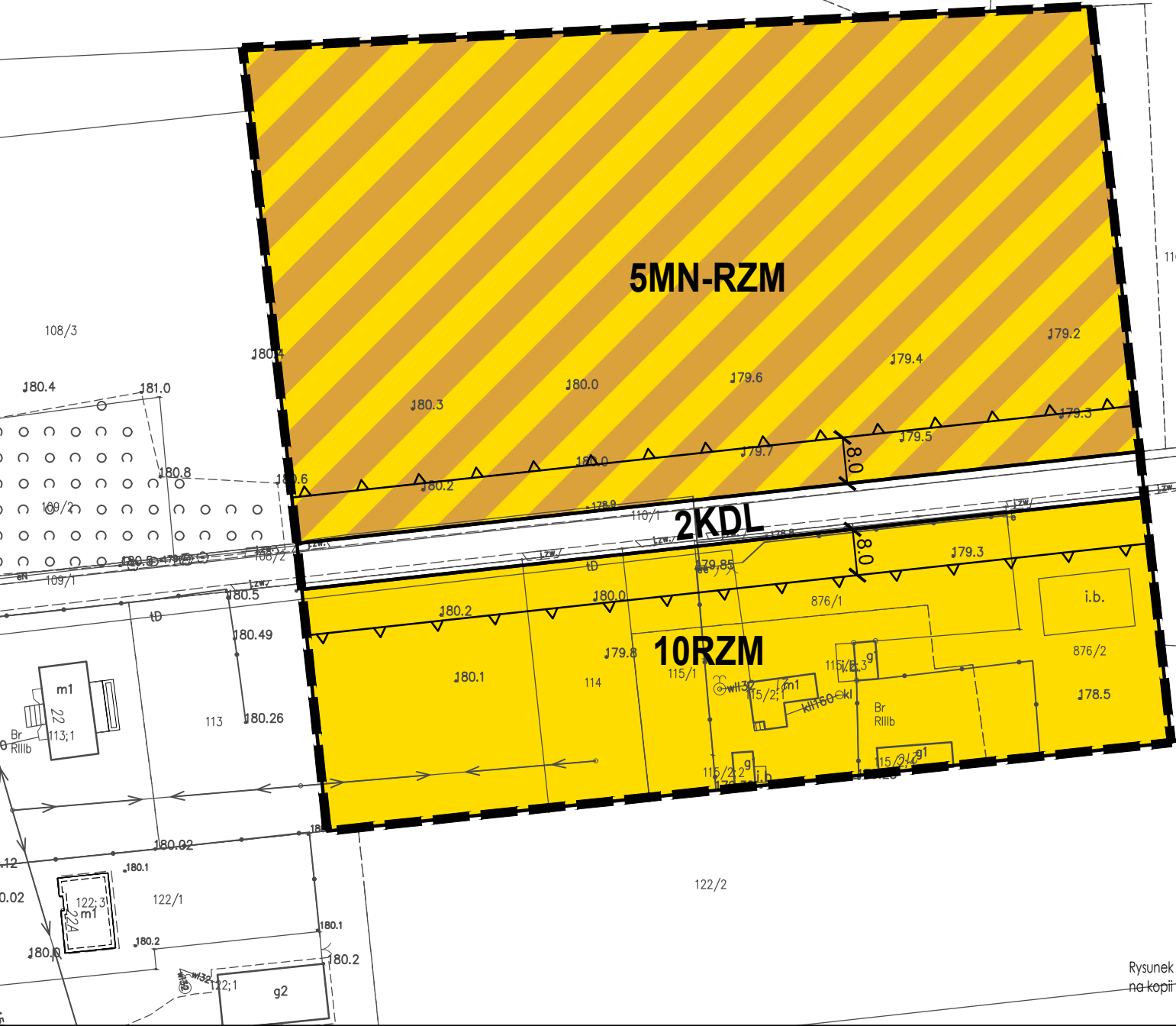
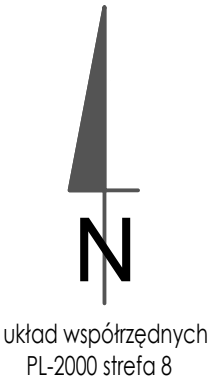
LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
	teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH NOWOSIÓŁKI-KOLONIA, NOWOSIÓŁKI, STOŁPIE, OCHOŻA-KOLONIA, HORODYSZCZE, OKSZÓW I ŻÓŁTAŃCE

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

obręb ewidencyjny Horodyszcze

SKALA 1:1000



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

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
RM	tereny zabudowy zagrodowej
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	doliny rzeczne
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
R	tereny użytkowane rolniczo
WS	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	
	otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego
	Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu
	zielony pierścień wokół Chełma
TERENY KOMUNIKACJI	
KDL	droga publiczna - lokalna
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	tereny infrastruktury gazowej
W	teren infrastruktury wodociągowej, studnie
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice wyróżnionych obszarów zmiany Studium
TERENY Z OGRANICZENIAMİ ZABUDOWY	
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputycy Królewskie

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

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
KDL	teren drogi lokalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach
--	---

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 [m]

obręb ewidencyjny Okszków

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

1RN

Chelmski Park Krajobrazowy

Chelmski Obszar Chronionego Krajobrazu

1MN

2MN

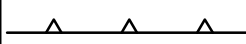
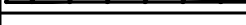
3KR

4KR

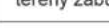
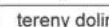
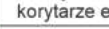
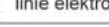
droga gminna nr 105051 L

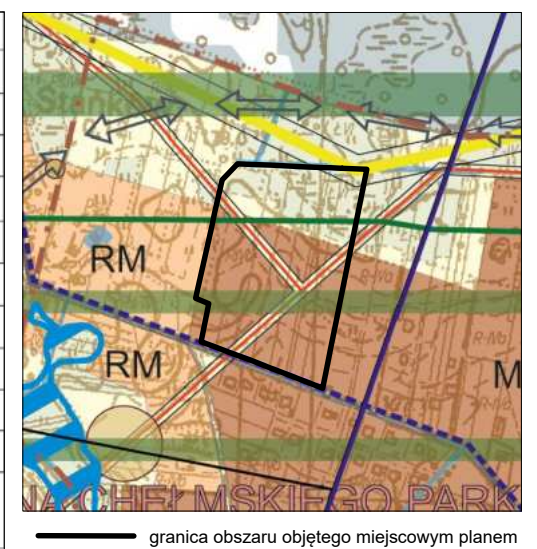
LEGENDA

OBYWĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	obszar strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	granica rozgraniczająca Chełmski Park Krajobrazowy i Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

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.

TERENY PRZYPADNE DO ZAINWESTOWANIA		TERENY KOMUNIKACJI	
	tereny zabudowy zagrodowej		droga publiczna - dojazdowa /gminna/
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA		INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	doliny rzeczne		linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	tereny dolinne i bagienne tworzące lokalne i regionalne korytarze ekologiczne		przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią		stanowiska archeologiczne
TERENY OTWARTE		OZNACZENIA OGÓLNE	
	tereny użytkowane rolniczo		granice sołectw
	tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)	TERENY Z OGRANICZENIAM I ZABUDOWY	
	tereny lasów i dolesień		powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska
OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW		Deputyście Krowolewski	
	otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego		
	Chełmski Park Krajobrazowy		



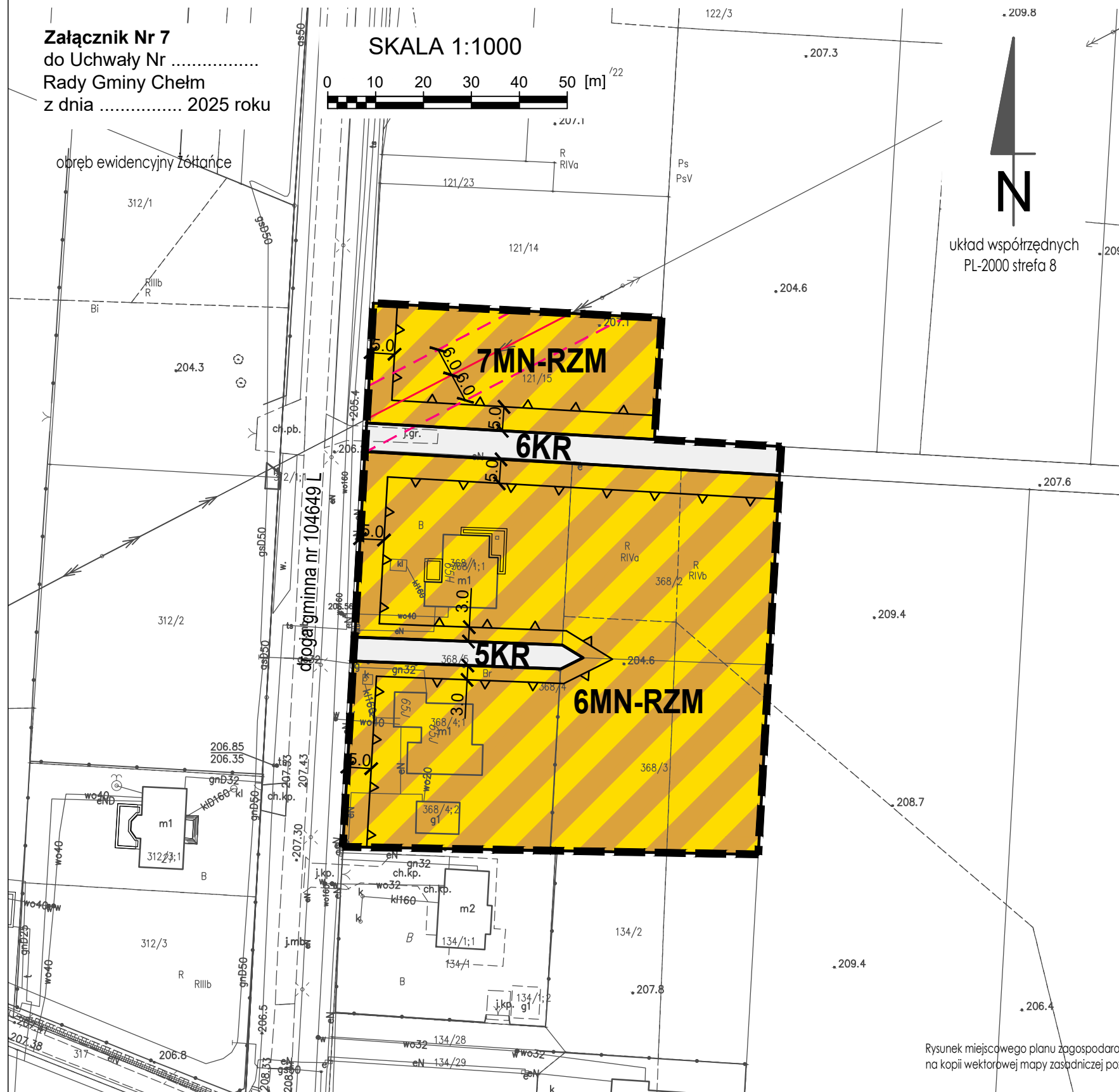
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH NOWOSIÓŁKI-KOLONIA, NOWOSIÓŁKI, STOŁPIE, OCHOŻA-KOLONIA, HORODYSZCZE, OKSZÓW I ŻÓŁTAŃCE

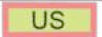
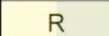
Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2025 roku

SKALA 1:1000



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

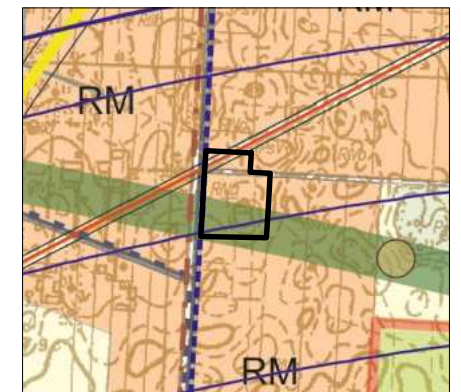


<u>TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA</u>	
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny sportu, wypoczynku, rekreacji
<u>TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA</u>	
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
<u>TERENY OTWARTE</u>	
	tereny użytkowane rolniczo
<u>OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW</u>	
	zielony pierścień wokół Chełma
<u>OZNACZENIA OGÓLNE</u>	
	granice sołectw
<u>TERENY KOMUNIKACJI</u>	
	droga publiczna - lokalna
	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
<u>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</u>	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
<u>OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</u>	
	stanowiska archeologiczne
<u>TERENY Z OGRANICZENIAMIZABUDOWY</u>	
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputyłecze Królewskie

**Wyrys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Chełm**

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chelm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmieniome uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XL/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

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
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach

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

PROJEKT

**Załącznik nr 8 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych
Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i
Żółtańce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw 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 położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca do 7 sierpnia 2025 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 21 sierpnia 2025 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

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

**Załącznik nr 9 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy budowa dróg gminnych oznaczonych w planie symbolami 1KDD i 2KDD, w zakresie poszerzenia drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 2KDL, rozbudowa sieci wodociągowej, w celu umożliwienia przyłączenia do sieci realizowanej nowej zabudowy, a także budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

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 10 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia**

**Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych
Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i
Żółtańce, przygotowane i stanowiące załącznik do uchwały zgodnie
z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym**

Plik elektroniczny:

„zal_nr_10_do_uchwaly_mppz_Nowosiolki-Kolonia_Nowosiolki_Stolpie_Ochoza-
Kolonia_Horodyszcze_Okszow_Zoltance.gml”