



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 144

UCHWAŁA NR LVII/545/2022 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm

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 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z uchwałą Nr XXXVII/355/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm 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. oraz Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm, przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania

i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu

jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć 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 od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;

3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu-

i większej liczbie połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole czy itp.;

4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości

po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania

i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone

stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;

10) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ślusarskie, studia wizażu i odchudzania, sauny, solaria, gabinety masażu i inne podobne;

11) **usługach biurowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami i inne podobne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się następujący symbol literowy określający przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Do czasu zagospodarowania terenu, zgodnego z jego przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w planie wydziela się i określa teren przeznaczony pod zabudowę oraz ustala się dla niego zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki;

4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości

do 15 m;

5) ustala się realizację obiektów budowlanych pod warunkami:

- a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – III kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem czwartej dodatkowej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
- b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków gospodarczych, garażowych i innych – I kondygnacja nadziemna.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 13,
 - b) nakaz wyposażenia terenu zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji infrastruktury technicznej wskazanych ustaleniami planu;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się lokalizację nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej położonej od strony północno-zachodniej od granic obszaru objętego miejscowym planem,
 - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych niskich (nN) i średnich (SN) napięć, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11;
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych;
- 6) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikiem określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 2) poprzez komponowanie towarzyszącej projektowanej zabudowie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w oparciu o rodzime gatunki roślin.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) 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. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

w ustaleniach szczegółowych określonych dla terenu.

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

- 1) tereny górnicze - nie występują;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują.

§ 10. 1. W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach objętym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalanie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) minimalna szerokości frontu wydzielanych działek - 35 m;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 3000 m²;
- 4) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane powinien zawierać się

w granicach 75° - 105°.

3. 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 wewnętrznych.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

- 1) w granicach planu, dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia, obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);

2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;

3) lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych przy zachowaniu odpowiednich odległości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienione w pkt 1 i 2.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów, ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu od lotniska Depułtęcze Królewskie zlokalizowanego poza granicami obszaru opracowania planu:

1) na obszarze opracowania planu obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Depułtęcze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg;

2) w granicach opracowania planu zakazuje się budowy miejsc składowania odpadów

i innych obiektów stanowiących źródło żerowania ptaków, a także obiektów służących hodowli ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

3) przy zagospodarowywaniu terenu objętego planem 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 planem poprzez zjazd

z drogi publicznej powiatowej nr 1835 L przyległej od strony południowo-zachodniej

do granic opracowania miejscowego planu;

2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację dróg wewnętrznych oraz organizację obsługi komunikacyjnej działek poprzez ustanowienie służebności drogowych;

3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem zapewnia droga publiczna powiatowa nr 1835 L zlokalizowana poza granicami obszaru sporządzenia planu;

4) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym

dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) na terenie zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;

2) na terenie zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- a) w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe na 2 lokale mieszkalne,
 - b) w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe przypadające na 1 lokal usługowy lub 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 3) dla terenu zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 10 % wszystkich miejsc parkingowych.

§ 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 możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, służących zaopatrzeniu w energię elektryczną lub ciepłą obiektów budowlanych lokalizowanych na działkach budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) 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 zachowanie powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz innych urządzeń i instalacji służących retencjonowaniu wód, w tym również dla celów przeciwpożarowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w granicach planu budowę wewnętrznej stacji transformatorowej SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;
- 4) dopuszcza się w granicach planu wydzielenie działki służącej zlokalizowaniu stacji transformatorowej SN/nN oraz innych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych lub kotłowni lokalnych, z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym także z instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci i urządzeń ciepłowniczych, służących zaopatrzeniu lokalizowanej zabudowy w energię ciepłą.

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, modernizację, przebudowę i rozbudowę 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 lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 1 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla terenu****§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych - zbiorowego zamieszkania oraz towarzyszących im budynków gospodarczych i garaży;

- 3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków wielokondygnacyjnych, z zakresu usług biurowych, usług drobnych oraz usług handlu, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcji usługowej nie może przekraczać 10% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, w tym lokalizację placu zabaw;
- 5) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, w tym zagospodarowania pasem zieleni o charakterze izolacyjnym od strony drogi publicznej wojewódzkiej przyległej do granic terenu;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 15 m,
 - g) maksymalna wysokość budynków innych niż wymienionych pod lit. f - 6 m,
 - h) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym realizację miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących uzbrojeniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc uchwała

Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163, poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

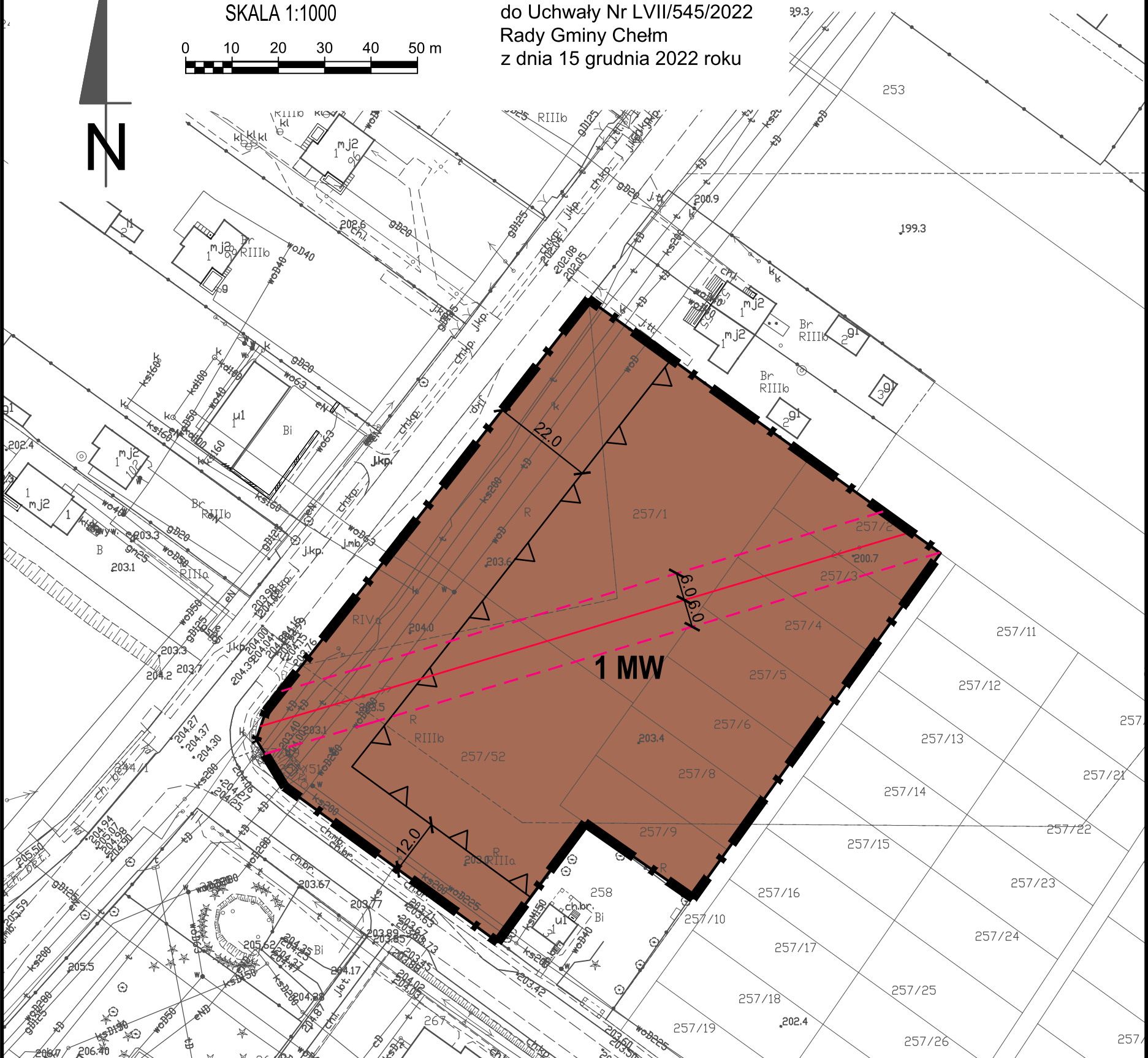
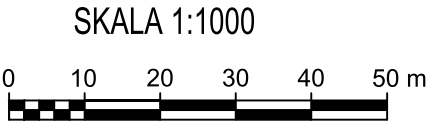
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Andrzej Oleksiejuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM
DLA TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM POKRÓWKA, GMINA CHEŁM

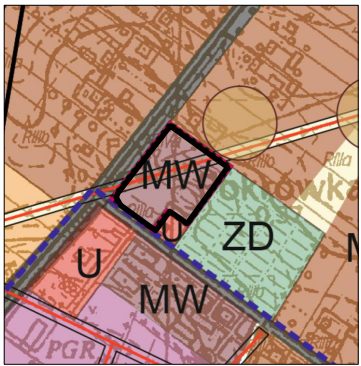
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVII/545/2022
Rady Gminy Chełm
z dnia 15 grudnia 2022 roku



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 roku i zmienione uchwałami
Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 roku, Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 roku, Nr XIX/172/2020 z dnia
27 maja 2020 roku, Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 roku oraz Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 roku
skala 1:10000

TERENY PRZYDATNE DO ZAINWESTOWANIA	
RM	tereny zabudowy zagrodowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	tereny zabudowy wielorodzinnej
U	usługi nieuciążliwe
P	przemysł, składy, magazyny
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZAINWESTOWANIA	
	linie elektroenergetyczne WN, SN, strefy ochronne
TERENY OTWARTE	
R	tereny użytkowane rolniczo
ZD	tereny ogrodów działkowych
TERENY KOMUNIKACJI	
KDZ	droga publiczna - zbiorcza
KDL	droga publiczna - lokalna
KR	szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	linie elektroenergetyczne SN 15 kV
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	stanowiska archeologiczne



granica obszaru objętego
miejscowym planem

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego miejscowym planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/545/2022

Rady Gminy Chełm

z dnia 15 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chełm uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 do 23 listopada 2022 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do 7 grudnia 2022 r. nie wniesiono żadnej uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/545/2022

Rady Gminy Chełm

z dnia 15 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym Rada Gminy Chełm nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach jej finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/545/2022

Rady Gminy Chełm

z dnia 15 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę