



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 lutego 2013 r.

Poz. 678

UCHWAŁA NR XXI /200 /2012 RADY GMINY CHEŁM

z dnia 5 listopada 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r.Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.) oraz art.14 ust. 8, art.20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647) w związku z uchwałą Nr XXIII/147/2008 Rady Gminy Chełm z dnia 29 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwalonego uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 163, poz. 2306, z późn.zm) dla obszaru położonego w miejscowości Janów, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000 w miejscowości Janów - załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu dla obszaru położonego w miejscowości Janów – załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach Publicznych dla obszaru położonego w miejscowości Janów - załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się:

1) symbole i przeznaczenie:

- a) MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) ZP - tereny zieleni urządzonej,

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, obowiązujące i orientacyjne, oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy z uwzględnieniem wymagań kompozycyjno - estetycznych i architektonicznych obszaru;

2) realizacja nasadzeń drzew i krzewów, w celu zwiększenia atrakcyjności terenu.

3. Zasady ochrony środowiska:

1) Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm – Zamość, obowiązują:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
- b) zabezpieczenie przed przenikaniem substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm – Zamość,
- c) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych, niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska oraz nakaz realizacji jednoczesnej zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej,

2) Określenie warunków bezpośredniego posadowienia obiektu wymaga wykonania badań geotechnicznych.

3) Realizacja zagospodarowania terenu winna uwzględniać istniejące warunki gruntowe i topograficzne – odprowadzenie wód opadowych i zminimalizowanie możliwego konfliktu zabudowy w otaczającym krajobrazie.

4) Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami chronionymi przyrodniczo, nie występują tu też skupienia roślinności o szczególnej wartości przyrodniczej i tereny masowych lęgów ptactwa.

5) Przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową i usługi - ze względu na głębokie wyrobisko i położenie w bezpośrednim sąsiedztwie lasu - nie powinno spowodować konfliktu w krajobrazie ani zagrażać czystości wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm - Zamość.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

1) tereny komunikacji należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych

2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) **1MW,U - pow. 0,70 ha** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) realizacja zabudowy winna być poprzedzona badaniami geo-technicznymi i rekultywacją terenu 2ZP oraz rozwiązaniem problemu odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych z opracowywanego obszaru ze względu na topografię terenu oraz zachowanie zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- c) posadowienie zabudowy w nawiązaniu do ukształtowania terenu,
- d) geometria dachu: dachy wielospadowe o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 12,0 m,
- e) dopuszcza zabudowanie łącznie do 60% powierzchni terenu,
- f) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) dopuszcza się realizację usług, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- h) realizacja garaży wbudowanych – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- i) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
- j) dopuszcza się lokalizację sieci, przyłączy, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- k) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - l) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy: min. 8,0 m od krawędzi jezdni ul. Adama Mickiewicza
 - min. od granicy lasu, zgodnie z warunkami technicznymi i przeciwpożarowymi
- 2) **2ZP – pow. 0,70 ha** – tereny zieleni urządzonej:
- a) zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej na obszarze po eksploatacji piasku z dopuszczeniem obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
 - b) obowiązuje wykonanie rekultywacji terenu, badań geotechnicznych i rozwiązanie problemu odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych z obszaru opracowania w nawiązaniu do terenów otaczających – ze względu na topografię i nachylenie skarp oraz obowiązek zachowania zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci, przyłączy, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się realizację zabudowy jak dla terenu 1MW,U po wykonaniu obowiązku ustalonego dla terenu 2ZP w punkcie 2 lit.b.

- 3) Podane w pkt 1) i 2) powierzchnie terenów są orientacyjne.

7. Zasady kształtowania i rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) komunikacja – obsługa komunikacyjna obszaru z ul. A. Mickiewicza;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ul. A. Mickiewicza z uwzględnieniem potrzeb przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich oczyszczania i usuwania, stosownie do odrębnych przepisów; zakaz odprowadzania bądź wylewania ścieków bytowych do gruntu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w nawiązaniu do terenów otaczających, z możliwością alternatywnego rozwiązania;
- 5) usuwanie nieczystości stałych - poprzez indywidualny system gromadzenia, (w tym selektywną zbiórkę odpadów u źródła ich powstawania) oraz wywozu w kontenerach do zakładu utylizacji odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła – ogrzewanie gazowe, na olej opałowy, z wykorzystaniem energii elektrycznej lub inne ogrzewania ekologiczne, z dopuszczeniem paliw węglowych i węglopochodnych;
- 7) elektroenergetyka – dla potrzeb nowych odbiorców lokalizacja stacji transformatorowej oraz linii kablowych w uzgodnieniu z dostawcą energii;
- 8) telekomunikacja:
 - przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
 - zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych; dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą sieci Hotspotów;

9) gazownictwo – sieć gazowa w oparciu o program gazyfikacji gminy Chełm.

8. Obszar będący przedmiotem zmiany planu nie jest chroniony na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W części północnej obszaru występuje wyrobisko ze skarpami narażonymi na zachodzenie procesów erozyjno – denudacyjnych – zagospodarowanie obszaru objętego zmianą planu winno być poprzedzone rekultywacją wyrobiska.

9. Dopuszcza się przeprowadzenie scalenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

10. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

11. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Na terenach objętych zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, uchwalony uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 163, poz. 2306 z późn.zm.).

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Marek Wolszczak

z dnia 5 listopada 2012 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Maria Maciejewska
upr. ufb. 73988 WA-117
inż. Krystyna Borzęcka
inż. Alicja Depa
mgr inż. arch. Aleksandra Talmach

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI /200 /2012

Rady Gminy Chełm

z dnia 5 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) – odbyło się wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, dla obszaru położonego w miejscowości Janów.

Nie zgłoszono uwag do przedstawionego projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI /200 /2012

Rady Gminy Chełm

z dnia 5 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dla obszaru położonego w miejscowości Janów.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm w miejscowości Janów, które należą do zadań własnych gminy- nie występują.