

UCHWAŁA NR.....

Rady Miasta Chełm

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie rzeki Janówki i ulicy Metalowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IX/90/15 Rady Miasta Chełm z dnia 2 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie rzeki Janówki i ulicy Metalowej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1 . 1 . Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie rzeki Janówki i ulicy Metalowej, zwany dalej planem.

2 . Granice obszaru objętego planem określają:

- 1) od północy – tereny kolejowe - linia nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk oraz nr 63 Dorohusk – Zawadówka Naftobaza (SZ);
- 2) od wschodu – projektowana ulica główna łącząca ulicę 15-go Sierpnia z ulicą Podgórze;
- 3) od południa – ulica Metalowa i granica administracyjna miasta Chełm;
- 4) od zachodu – granica administracyjna miasta Chełm.

3 . Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

§ 2 . Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno wystąpić na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może wystąpić na danym terenie, pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ciągłe ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków;
 - a) ustalenie nie dotyczy warstwy ocieplenia ściany budynku istniejącego;
 - b) dopuszcza się wysunięcie na maksymalnie 1,5 m poza linię zabudowy, poszczególnych części obiektu, takich, jak: schody, pochylnie, balkony, zadaszenia nad wejściami do budynków, wykusze itp;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o spadku do 12 stopni;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości związanej z hałasem, odorem, promieniowaniem i zanieczyszczeniem powietrza mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nie będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 10) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – należy przez to rozumieć minimalny procent udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;

- 12) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia, wyposażenie, konieczne do prawidłowego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z aktów prawa miejscowego wydanych przez organy administracji samorządowej lub rządowej, a także wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3 . „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 2 uchwały) wraz z „ustaleniami ogólnymi” (Rozdział 1 uchwały) dla całego obszaru objętego planem, należy uwzględniać całościowo w procesie realizacji zagospodarowania przestrzennego.

§ 4 . 1 . Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) oznaczenia określające przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2 . Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają znaczenie informacyjne.

§ 5 . Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) RZ – tereny użytków zielonych;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) G - teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 9) W - tereny infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów;
- 10) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) obszar planu o powierzchni około 42 ha, obejmuje fragment korytarza rzeki Janówki w odległości około 1,0 km przed jej ujściem do rzeki Uherki i tereny sąsiednie położone w zachodniej części miasta, na południe od terenów kolejowych. Dla obszaru opracowania ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego zapewniającego utrzymanie właściwych relacji estetycznych i funkcjonalnych pomiędzy różnymi sposobami zagospodarowania terenów zurbanizowanych, jak i w relacjach pomiędzy układem przyrodniczym i antropogenicznym, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- 2) należy zapewnić właściwe odległości nasadzeń drzew i krzewów, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla istniejących obiektów budowlanych i ciągów komunikacyjnych lub ograniczyć dobór gatunków roślinności do takich, które nie osiągają rozmiarów stanowiących potencjalne zagrożenie.

§ 7 . Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności ciągów komunikacyjnych i usług osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8 . Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., projektowane w obszarze planu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie, poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie.

§ 9 . Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 2x500 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 400 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1500 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 16,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 2x10,0 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 6,0 m;

- d) dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 20,0 m;
- 5) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka - od 44 do 90 stopni, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku, gdy linie rozgraniczające terenu drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.
- 6) dopuszcza się wydzielenie działki niezgodnie z ustaleniami pkt. 2-5 wyłącznie w celu wydzielenia terenów urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji oraz w celu korekty granic działek sąsiednich.

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
 - b) zmian w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, które wiążą się z zaliczeniem do innej kategorii substancji niebezpiecznych;
- 3) w zakresie ochrony zieleni i walorów przyrodniczych ustala się:
 - a) wprowadzanie nowych inwestycji z uwzględnieniem zieleni,
 - b) zaprojektowanie nowych nasadzeń drzew z uwzględnieniem drzew szczepionych, wartościowych przyrodniczo,
 - c) zachowanie zdrowych i starych drzew; wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych, z dopuszczeniem wycinki drzew również w innych uzasadnionych przypadkach wynikających np. z zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) w pobliżu zbiorników wodnych, rzek i kanałów zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wody, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym i obronnością kraju;
- 4) ustala się nakaz stosowania zasad ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska „Chełm – Zamość” określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm-Zamość)” poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,
 - b) zakaz lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,

- c) nakaz eliminacji zanieczyszczeń,
 - d) nakaz uporządkowania gospodarki ściekowej;
- 5) tereny oznaczone symbolem MN, MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu od dróg oraz od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o scentralizowany system ciepłowniczy miasta lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) zakaz budowy biogazowni,
 - c) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych,
 - d) w prowadzonej działalności usługowej wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 8) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność;
- 9) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- 11) nakazuje się zdjęcie warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

§ 11 . Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- a) szkoła murowana z końca XIX w., obecnie dom mieszkalny przy ul. Metalowej 21 – dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektu po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) w granicach planu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko nr 53 na obszarze AZP 80-89:
 - a) realizacja zamierzeń inwestycyjnych w obszarze zabytku – stanowiska archeologicznego może odbywać się jedynie po przeprowadzeniu wyprzedzających archeologicznych badań wykopaliskowych,
 - b) na badania wykopaliskowe należy uzyskać odrębne pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed rozpoczęciem planowanych prac.
- 4) na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia prac odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, do postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. zobowiązane są wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie o tym zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, Prezydenta Miasta Chełm.

§ 12 . Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w zasięgu strefy ochronnej w odległości 20 m od obszaru kolejowego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym oraz z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości mogącej zakłócić ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także mogącej spowodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew - ustalenia dla obszaru podlegającego ochronie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 14, pkt 5, lit. e, f;
- 4) ustala się zasady ochrony ujęcia wody podziemnej „Trubaków” w Chełmie, zgodnie z Rozporządzeniem nr 1/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 28 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 447 z dnia 2 lutego 2015 r.):
 - a) w granicach stref ochrony bezpośredniej znajdujących się w terenach wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i nakazy, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne:

- zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
 - wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - teren należy zagospodarować zielenią,
 - ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody, należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej,
 - należy ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice oznaczyć,
- b) w granicach strefy ochrony pośredniej oznaczonej na rysunku planu, zabrania się:
- rolniczego wykorzystania ścieków,
 - przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
 - lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, a także rurociągów do ich transportu, z wyłączeniem stacji paliw, magazynów butli z gazem płynnym oraz naziemnych zbiorników gazu płynnego,
 - wydobywania kopalin,
 - stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na ich wprowadzenie do obrotu zaklasyfikowano jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka organizmów wodnych lub środowiska,
 - mycia pojazdów mechanicznych poza myjniemi usługowymi posiadającymi uszczelnioną nawierzchnię uniemożliwiającą przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do poziomów wodonośnych zasilających ujęcie, wyposażonymi w urządzenia oczyszczające oraz systemy odprowadzające wody opadowe lub roztopowe,
 - lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
 - lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
 - wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych spełniających wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych z wyjątkiem rozbudowy oraz budowy studni awaryjnych lub zastępczych dla ujęcia wody podziemnej „Trubaków” w Chełmie,
 - lokalizowania przedsięwzięć, zaliczonych do kategorii mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych;

§ 13 . Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi:
 - a) ulica Metalowa - droga zbiorcza oznaczona symbolem KDZ-1,
 - b) ulica Metalowa - droga lokalna oznaczona symbolem KDL-2,
 - c) drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD-3, KDD-4, KDD-5,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW-6, KDW-7,
 - e) drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 2) parametry dróg (szerokość i nośność) wymienionych w pkt 1, winny być zgodne z przepisami Prawa budowlanego i przepisami dotyczącymi dróg pożarowych;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od istniejących urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z normami przyjętymi przez zarządcę sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci;
- 5) skrzyżowania dróg z liniami elektroenergetycznymi wykonać w uzgodnieniu z zarządcą sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci.

§ 14 . Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, zasilanie:
 - a) z wodociągu miejskiej sieci wodociągowej w50, wA50, wA100 i wA150 w pasie drogowym ul. Metalowej,
 - b) z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych - do miejskiej oczyszczalni ścieków po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg wg zasad i warunków uzgodnionych z użytkownikiem sieci,
 - b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych – sieciami kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu na własnym terenie,

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z istniejącej w obszarze planu sieci gazowej oraz zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,
 - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV:
- a) przez obszar objęty opracowaniem przebiegają linie napowietrzne i kablowe SN 15kV oraz linie napowietrzne i kablowe nN 0,4kV; ponadto na obszarze opracowania znajduje się stacja transformatorowa 15/0,4kV,
 - b) istniejące sieci elektroenergetyczne – linie napowietrzne i kablowe nN 0,4 kV – przewidziane do dalszej eksploatacji z możliwością ich remontu, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy, w zależności od potrzeb,
 - c) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
 - d) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach: PN-E-05100-1, PN-EN 50423 oraz PN-E-05125-1 t.j. przy zachowaniu odpowiednich odległości,
 - e) strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii)
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - f) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych wynosi odpowiednio:
 - dla linii kablowej SN 15 kV i nN 0,4 kV – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),

- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- g) w pozostawionym pasie dopuszcza się nasadzenia drzewami niskimi pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną nowych odbiorców - z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
- i) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 6) telekomunikacja:
- a) ustala się możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarke potrzebami,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci teletechnicznej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych; w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych, dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego za zgodą ich właścicieli,
 - d) należy zapewnić dostęp do urządzeń i sieci teletechnicznych w trybach zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym,
 - e) należy uwzględnić odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach od technicznych sieci podziemnych i nadziemnych,
 - f) dopuszcza się możliwość zmiany sieci napowietrznej na sieci doziemne,
 - g) dopuszcza się przełożenie istniejących sieci w razie konfliktu z projektowanym zainwestowaniem terenów, za zgodą gestora sieci,
 - h) dopuszcza się budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego,
 - i) ustala się możliwość podłączenia do sieci teletechnicznej nowo powstałych obiektów zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci,

- j) zakazuje się lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej powodującej zakłócenia, bądź negatywnie oddziałującej na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzenia sterowania ruchem kolejowym,
 - k) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury teletechnicznej na obiektach budowlanych lub w formie wolno stojącej, z wyłączeniem masztów kratowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) w obszarze objętym planem dopuszcza się:
- a) przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych kolidujących z planowaną zabudową,
 - b) lokalizowanie w pasach drogowych infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - c) rozbudowę sieci infrastruktury technicznej według warunków technicznych uzyskanych od właściwego administratora sieci,
 - d) zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - e) budowę nowych sieci w korytarzach infrastruktury położonych w drogach lub na terenach przyległych do dróg, za zgodą właściciela nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15 . 1 . U-1 - teren zabudowy usługowej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe – działalność nie wymagająca dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: magazyny, garaże, zieleń, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 25 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,05,
 - maksymalna – 0,7,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDL-2,
- 10,0 m od granicy planu, od strony obszaru kolejowego,
- dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,

e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f,

f) w północnej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem kolejowym, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 1,2,

g) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyższej położonego punktu stropodachu,

b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku od 12° do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U – 2,

c) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

2. MN/U–2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową wolnostojącą;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe: handlowe, biurowe, gabinety lekarskie i warsztaty rzemieślnicze, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 50%,

- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej dla budynków usługowych wolnostojących,
 - d) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,7
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDL-2
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - f) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;
 - g) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyższego położonego stropodachu,
 - b) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyższego położonego punktu stropodachu,
 - c) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) przekrycie budynków – dachy o spadku do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2,
 - b) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-2
 - c) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową

3 . RZ–3 - teren użytków zielonych

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia łąk;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i wód o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym i krajobrazowym, obiekty związane z gospodarką rolniczą, wypoczynkiem, turystyką, sportami wodnymi oraz amatorskim połowem ryb, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się ochronę doliny rzeki przed zabudową w celu zachowania ciągłości i drożności przestrzennej korytarza ekologicznego i wentylacyjnego miasta,
 - b) grunty przyległe do rzeki Janówki oraz do wód objętych powszechnym korzystaniem należy udostępnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
 - d) zakazuje się wprowadzania zmiany stanu wód na gruncie, powodującej szkody dla gruntów sąsiednich, np. zmiany kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;
 - f) w północnej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem kolejowym, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 1,2,
 - g) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2
- 4 . MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz realizacji: wolnostojących budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,

- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDL-2
- e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;
- f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
- b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

5 . WS-5 - teren wód powierzchniowych śródlądowych

- 1) przeznaczenie podstawowe: staw rybny o funkcji podstawowej zbiornika małej retencji wód powierzchniowych i dodatkowej funkcji odwadniająco–nawadniającej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów przyległych

6 . WS–6 - teren wód powierzchniowych śródlądowych

- 1) przeznaczenie podstawowe: rzeka Janówka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, kładki, przepusty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.

7 . RZ–7 - teren użytków zielonych

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i wód o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym i krajobrazowym, obiekty związane z gospodarką rolniczą, wypoczynkiem, turystyką, sportami wodnymi oraz amatorskim połowem ryb, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się ochronę doliny rzeki przed zabudową w celu zachowania ciągłości i drożności przestrzennej korytarza ekologicznego i wentylacyjnego miasta,
 - b) grunty przyległe do rzeki Janówki oraz do wód objętych powszechnym korzystaniem należy udostępnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
 - d) zakazuje się wprowadzania zmiany stanu wód na gruncie, powodującej szkody dla gruntów sąsiednich, np. zmiany kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b,
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów przyległych
- 8 . WS–8 - teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 1) przeznaczenie podstawowe: rzeka Janówka;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, kładki, przepusty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.
- 9 . WS–9 - teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 1) przeznaczenie podstawowe: rzeka Janówka;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, kładki, przepusty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2 oraz z terenów przyległych.
- 10 . W–10 - teren infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów.
- 1) przeznaczenie podstawowe: studnia wiercona;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Trubaków” obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. a;

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2 oraz z terenów przyległych.

11 . MN–11 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: wolnostojących budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDL-2 i KDD-4,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL-2, KDD-4,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

12 . RZ–12 - teren użytków zielonych

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i wód o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym i krajobrazowym, obiekty związane z gospodarką rolniczą, wypoczynkiem, turystyką, sportami wodnymi oraz amatorskim połowem ryb, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) grunty przyległe do rzeki Janówki oraz do wód objętych powszechnym korzystaniem należy udostępnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
 - c) zakazuje się wprowadzania zmiany stanu wód na gruncie, powodującej szkody dla gruntów sąsiednich, np. zmiany kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł,
 - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
 - e) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDD-4 i KDL-2.

13 . W–13 - teren infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów.

- 1) przeznaczenie podstawowe: studnia wiercona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Trubaków” obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. a;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDD-4.

14 . W–14 - teren infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów.

- 1) przeznaczenie podstawowe: studnia wiercona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Trubaków” obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. a;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDD-4.

15 . R–15 - teren rolniczy

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren upraw rolniczych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: użytki zielone, zbiorniki wodne, cieki wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w północno – zachodniej części terenu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko nr 53 na obszarze AZP 80-89, w granicach oznaczonych na rysunku planu – obowiązują ustalenia ogólne § 11 pkt 3
 - b) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
 - c) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDD-4 i KDW-6.
- 16 . MN–16 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz realizacji: wolnostojących budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 25 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDD-5,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f,

- e) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDD-5 i KDW-6,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.
- 17 . ZP–17 - teren zieleni urządzonej
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – skwer;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 80 %,
 - b) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
 - c) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDW-6.

18 . G–18 - teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa.

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja redukcyjna gazu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej stacji redukcyjnej gazu,
 - b) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDZ-1,
 - wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - d) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ-1
19. MN-19 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz realizacji: wolnostojących budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDL-2, KDD-4 i KDW-6,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,

- b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- c) w granicach terenu występuje obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków – dawna szkoła murowana z końca XIX wieku – obowiązują ustalenia ogólne § 11 pkt 2;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL-2, KDD-4 i KDW-6,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

20. MN-20 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: wolnostojących budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDZ-1, KDW-6 i KDW-7,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDZ-1, KDW-6 i KDW-7,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

21 . MN–21 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDZ-1, KDL-2 i KDW-7,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDZ-1, KDL-2 i KDW-7,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

22 . ZP–22 - teren zieleni urządzonej

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej – skwer;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 80 %,
 - b) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
 - c) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ-1.

23 . MN–23 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,

- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDL-2
 - 12,0 m od wschodniej granicy planu,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

24 . RZ–24 - teren użytków zielonych

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i wód, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się ochronę doliny rzeki przed zabudową w celu zachowania ciągłości i drożności przestrzennej korytarza ekologicznego i wentylacyjnego miasta,

- b) grunty przyległe do rzeki Janówki oraz do wód objętych powszechnym korzystaniem należy udostępnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
- d) zakazuje się wprowadzania zmiany stanu wód na gruncie, powodującej szkody dla gruntów sąsiednich, np. zmiany kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł,
- e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f,
- f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b,

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2 oraz z terenów przyległych.

25 . WS-25 - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

- 1) przeznaczenie podstawowe: rzeka Janówka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, kładki, przepusty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2 oraz z terenów przyległych.

26 . RZ-26 - teren użytków zielonych

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w szczególności w postaci zieleni naturalnej stanowiącej trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i wód, obiekty związane z gospodarką rolniczą oraz amatorskim połowem ryb, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się ochronę doliny rzeki przed zabudową w celu zachowania ciągłości i drożności przestrzennej korytarza ekologicznego i wentylacyjnego miasta,
 - b) grunty przyległe do rzeki Janówki oraz do wód objętych powszechnym korzystaniem należy udostępnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
 - d) zakazuje się wprowadzania zmiany stanu wód na gruncie, powodującej szkody dla gruntów sąsiednich, np. zmiany kierunku odpływu wody opadowej i odpływu ze źródeł,

- e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;
- f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2 oraz z terenów przyległych

27. MN-27 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,7
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDD-3,
 - 12,0 m od wschodniej granicy planu,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

28 . U-28 - teren zabudowy usługowej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, garaże, zieleń, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 60 %,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15 %,
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,05,
 - maksymalna – 1,5,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDL-2, KDD-3,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
- e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f,
- f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyższej położonego punktu stropodachu,
- b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku od 12° do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL-2 i KDD-3,
- b) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

29 . MN-29 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami KDD-3 i KDL-2,
 - 12,0 m od wschodniej granicy planu,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - f) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL-2, KDD-3,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

30 . W-30 - teren infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów.

- 1) przeznaczenie podstawowe: studnia wiercona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Trubaków” obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. a;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDD-3.

31 . MN/U-31 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe: handlowe, biurowe, gabinety lekarskie i warsztaty rzemieślnicze, budynki gospodarcze, garaże, parkingi, zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50 %,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30 %,
 - c) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej dla budynków usługowych wolnostojących,
 - d) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,7
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDL-2

- od 12,0 m do 25 m od wschodniej granicy planu - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - f) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew zgodnie z § 14 pkt 5 lit. e, f;
 - g) w północnej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem kolejowym, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 1,2,
 - h) teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia Trubaków, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 4 lit. b;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - b) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - c) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) przekrycie budynków – dachy o spadku od 12° do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL-2
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

32 . KDZ–1 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej - ulicy Metalowej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m
 - b) minimalna szerokość jezdni 6 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f.

33 . KDL–2 - teren drogi publicznej klasy lokalnej - ulicy Metalowej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

- 2) szerokość mostu drogowego nad rzeką Janówką – na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f.
 - d) w północnej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem kolejowym, obowiązują ograniczenia zgodnie z §12 pkt 1,2.

34 . KDD–3 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej – ulica Janówka.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14, pkt 5, lit. e, f;

35 . KDD–4 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f;

36 . KDD–5 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f.

37 . KDW–6 - teren drogi wewnętrznej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f;

38 . KDW–7 - teren drogi wewnętrznej.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 14 pkt 5, lit. e, f.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 16 . Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 17 . Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 18 . Na obszarze planu traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.).

§ 19 . Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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