

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/375/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm przyjętego Uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 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 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) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w zachodniej części miasta i zawartego pomiędzy ulicami: Szarych Szeregów, Zachodnią, Synów Pułku, Legionów Polskich i projektowaną południową obwodnicą miasta oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Gwarek i Osiedla Zachód.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm przyjęte Uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów z tym, że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć części obszaru położone w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 17) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 20) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

- 21) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 25) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 27) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 28) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia, z wyłączeniem reklam;
- 29) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 30) **alei drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na dwurzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 31) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 32) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi o zasięgu lokalnym, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania, bądź miejsca stałego przebywania, takie jak zakłady usług bytowych, usługi handlu detalicznego i gastronomii, zdrowia i oświaty oraz usługi o funkcji biurowo-administracyjnej;
- 33) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 34) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 35) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostrości, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 36) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa wypoczynku czynnego;
- 6) strefa wypoczynku biernego;
- 7) strefa lokalizacji parkingów;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 11) szczególnie eksponowana elewacja;
- 12) strefa lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości (min. 6 kondygnacji – maks. 10 kondygnacji);
- 13) główny ciąg pieszy;
- 14) szpaler drzew do zachowania;
- 15) zieleń komponowana w formie szpaleru lub alei drzew;
- 16) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przełożenia i skablowania;
- 17) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 18) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oznaczona symbolem **MW/U**;
- 3) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 4) zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu oznaczona symbolem **U/Z**;
- 5) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS**;
- 6) zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 7) publiczne ciągi piesze z towarzyszącą zielenią oznaczone symbolem **KP**;
- 8) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych i ciągów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 7 i 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną – jednostki przestrzennej, w której wyróżnia się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonej symbolem MW/U,
 - b) tereny zieleni urządzonej w formie centralnie usytuowanego parku osiedlowego oraz skweru oznaczone symbolem ZP wraz z ciągami pieszymi w formie zielonych pasaży oznaczonymi symbolem KP zapewniających połączenia wewnątrz osiedla oraz z sąsiednimi terenami zewnętrznymi,
 - c) towarzyszące tereny: zabudowy usługowej oznaczone symbolem U usytuowane przy wjazdach do osiedla od strony północnej i południowej, zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu oznaczonej symbolem U/Z, obsługi komunikacji samochodowej w formie zespołów garaży oznaczone symbolem KS,
 - d) układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD stanowiący kontynuację istniejących dróg w sąsiednich osiedlach;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §11 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie: terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP: parku osiedlowego usytuowanego centralnie oraz skweru wraz z ciągami pieszymi z towarzyszącą zielenią oznaczonymi symbolem KP,
 - b) obowiązek realizacji zieleni komponowanej w formie wskazanych na rysunku planu alei lub szpalery drzew w ramach zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 4MW, 5MW, 10MW, 1KD-L, 2KD-L, 2KD-D, 6KD-D,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Zbiornik „Chełm – Zamość”, w ramach którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - w odniesieniu do fragmentu obszaru, o którym mowa w pkt 7,
 - w odniesieniu do fragmentu obszaru położonego poza strefą, o której mowa w pkt 7, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) fragment obszaru objętego planem znajduje się w wyróżnionej na rysunku planu strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, dla której obowiązują wymogi ustalone w akcie ustanawiającym tę strefę;

- 8) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1U/Z jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne – stanowiska oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć co do, których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (np.: monety historyczne, metalowe narzędzia i elementy uzbrojenia, ozdoby pradziejowe wykonane z bursztynu, szkła, i metali szlachetnych, fragmenty pradziejowych naczyń glinianych, narzędzia krzemienne i kamienne, mieszkalne, gospodarcze i osadowe obiekty ziemne oraz groby);
- 3) w przypadku odkrycia zabytków, o których mowa w pkt 2 należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu oznaczony symbolem 1U/Z,
 - b) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią oznaczone symbolem KP,
 - d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla elewacji budynków:

- a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno lub inne materiały o wysokim standardzie estetycznym,
 - b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu, okładzin z paneli blaszanych oraz blachy falistej,
 - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych sytuowanych w ramach jednego terenu obowiązują:
- a) dla elewacji stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - b) dla dachów stosowanie ujednoczonych spadków oraz kolorystyki, w tym dla dachów spadzistych ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 4) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 5) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 1 miejsce postojowe na lokal,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
 - 4% ogólnej liczby miejsc – na parkingach dla samochodów osobowych liczących powyżej 25 miejsc postojowych, wyznaczonych w poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - na terenach dróg publicznych wyznaczenie miejsc postojowych według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5, wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,
 - przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5;
- 7) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 5% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 4, 5;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 w przypadku wydzieleni:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 5) ze względu na faktyczne uwarunkowania – ustalone przeznaczenie terenu, dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, KP, KD odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont;
- 2) dla funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW/U i U ustala się zakaz lokalizacji budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów, związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii oraz usług publicznych;
- 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV Chełm – Chełm Południe obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 36,0 m (po 18,0 m na stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 13,0 m (po 6,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) w odległości po 10,0 m od osi linii zakaz nasadzeń (zadrzewień) drzew wysokich, dopuszcza się nasadzenia pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienia powierzchni bez zadrzewienia w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 6) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) w odległości po 6,0 m od osi linii zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- b) zakaz nasadzeń (zadrzewień) drzew wysokich, dopuszcza się nasadzenia pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienia powierzchni bez zadrzewienia w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV kolizyjne względem projektowanego zagospodarowania przeznacza się do przełożenia i skablowania, wówczas nie obowiązuje pas technologiczny, o którym mowa w pkt 6.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
- powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - klasyfikacji dróg,
 - linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
- główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - projektowana południowa obwodnica miasta – ul. Związku Strzeleckiego (położona poza obszarem objętym planem),
 - ul. Synów Pułku (położona poza obszarem objętym planem),
 - powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:
 - drogi publiczne – ul. Legionów Polskich, ul. Szarych Szeregów, ul. Zachodnią przylegające do obszaru objętego planem,
 - sieć projektowanych dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
 - projektowane publiczne ciągi piesze z towarzyszącą zielenią (KP);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg i ciągów wewnętrznych ustalonych w pkt 5, a także w drugiej kolejności ul. Synów Pułku – drogą klasy zbiorczej (KD-Z), wyklucza się bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowania z jezdnią ul. Związku Strzeleckiego – drogą klasy głównej (KD-G), dopuszcza się połączenia z drogą serwisową prowadzoną wzdłuż tej drogi (poza obszarem objętym planem);
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę sieci kanałów sanitarnych,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) obowiązuje wymiana istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV na linie kablowe,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z dopuszczeniem lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej lub w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z dopuszczeniem lokalizacji ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych.

§ 17. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, urządzenia sportu i wypoczynku, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², oprócz terenu oznaczonego symbolem **3MW**, dla którego minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 50,0 m, oprócz terenu oznaczonego symbolem **3MW**, dla którego minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m,
- c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 50°-90°,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m², oprócz terenu oznaczonego symbolem **3MW**, dla którego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,75,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 3,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 5, 6,

g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
 - ujednoczenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednoczenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy:

- 30,0 m, tj. maksimum 10 kondygnacji nadziemnych dla terenu oznaczonego symbolem **6MW**, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. b,
- 23,0 m, tj. maksimum 7 kondygnacji nadziemnych dla terenu oznaczonego symbolem **3MW**, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. b,
- 16,0 m, tj. maksimum 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych kolejno symbolami: **1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 7MW, 8MW** z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. b,
- 12,0 m, tj. maksimum 4 kondygnacje nadziemne dla terenów oznaczonych symbolami: **9MW, 10MW**,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 40°,

- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,

d) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość: 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **3MW, 5MW, 6MW** ustala się:

- a) w zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, drogach i ciągach wewnętrznych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem IZP oraz przyległych terenów oznaczonych symbolami: 3KP, 4KP, 5KP, 6KP,
- b) obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa podwyższonej wysokości zabudowy tj. minimum 6 kondygnacji nadziemnych (18,0 m), maksimum 10 kondygnacji nadziemnych (30,0 m),
- c) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje oznaczone na rysunku planu;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 4MW, 5MW, 10MW** ustala się:

- a) w zagospodarowaniu należy uwzględnić wyróżnioną na rysunku planu strefę lokalizacji parkingów, w której obowiązuje zagospodarowanie w formie naziemnych parkingów wraz z dojazdem,

b) wzdłuż strefy lokalizacji parkingów, o której mowa w lit. a, obowiązuje realizacja zieleni w formie oznaczonego na rysunku planu szpaleru drzew pełniącego funkcję zieleni izolacyjnej, w przypadku przełożenia i skablowania wskazanych na rysunku planu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zapewnienie ciągłości szpaleru drzew.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych lub budynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m², oprócz terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**, dla którego minimalna powierzchnia działki: 4000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m oraz 50,0 m dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**,
- c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m² (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 800 m²) oraz 4000 m² (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 800 m²) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**;

5) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej, (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 50% powierzchni działki budowlanej) oraz 35%, (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 3,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%, (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się: 10%) oraz 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się: 10%) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**,

e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:

- garaży wbudowanych w bryły budynków,
- garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
- placów parkingowych,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 5, 6, 7,

g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;

6) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7,

b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

- obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednoczenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - 30,0 m, tj. maksimum 10 kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych symbolami: **2MW/U**, **3MW/U**, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. b,
 - 16,0 m, tj. maksimum 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW/U**, **4MW/U**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, dla których obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
- dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **2MW/U**, **3MW/U** ustala się:

- w zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, drogach i ciągach wewnętrznych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem IZP oraz przyległych terenów oznaczonych symbolami: 3KP, 4KP,
 - obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa podwyższonej wysokości zabudowy tj. minimum 6 kondygnacji nadziemnych (18,0 m), maksimum 10 kondygnacji nadziemnych (30,0 m);
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowaną elewację oznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** położonego w strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, dla zabudowy dopuszcza się minimum 5 kondygnacji nadziemnych (15,0 m).

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, której zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 1400 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2U: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 1400 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U: 3000 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 5, 6, 7,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/Z**, **2U/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa na działkach z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu, w formie publicznych lub komercyjnych usług oświaty i/lub ochrony zdrowia i/lub opieki społecznej lub innych związanych z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, takich których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.:
 - a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw, boiska itp.,
 - b) parkingi, zielen, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%, z wyłączeniem zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 lit. a,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 5, 6, 7,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KS, 2KS, 3KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji samochodowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: obiekty obsługi wjazdów i ochrony parkingu, dojścia, dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 5) warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie w formie:
 - placów parkingowych,
 - zespołów garaży,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 5 lit. a tiret drugie dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony parkingu oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołu lub zespołów garaży (minimum 6 garaży lub stanowisk) – obiektów jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 0° - 25° , jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych zapewniających odpowiedni standard użytkowy i estetyczny, z zakazem używania okładzin z tworzyw sztucznych i jaskrawych kolorów,
- c) dla obiektów obsługi wjazdów i ochrony parkingu i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie,
- d) dla stacji trafo w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 20° ,
- e) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: dojścia, ścieżki rowerowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania:
 - a) w ramach zagospodarowania należy uwzględnić jednolite meble miejskie, materiał nawierzchni utwardzonych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, np. kiosków,
 - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:
 - a) zagospodarowanie w formie parku osiedlowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) obowiązuje przeprowadzenie głównego ciągu pieszego, jego usytuowanie w ramach terenu wskazane na rysunku planu ma charakter orientacyjny i powinno być dostosowane do sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) w zagospodarowaniu należy uwzględnić zróżnicowany program funkcjonalny parku: strefy dla wypoczynku biernego i czynnego z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, wyróżniony na rysunku planu podział na strefy funkcjonalne ma charakter orientacyjny,
 - e) w zagospodarowaniu parku należy uwzględnić powiązania funkcjonalne z przyległymi terenami:
 - oznaczonymi symbolami: MW, MW/U w zakresie dojść,
 - oznaczonymi symbolami: 3KP, 2KD-L w zakresie zapewnienia kontynuacji ciągu, o którym mowa w lit. c;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:
 - a) zagospodarowanie w formie skweru,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z wyłączeniem zagospodarowania, o którym mowa w lit. c,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. siłownia, plac zabaw,

d) w zagospodarowaniu skweru należy uwzględnić powiązania funkcjonalne z przyległym terenem oznaczonym symbolem 2KP.

Rozdział 4. Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zieleń, urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
a)1KD-L	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 24,5 m do 25,3 m, - obowiązuje realizacja zieleni w formie alei drzew,
b)2KD-L	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 15,0 m, - obowiązuje realizacja zieleni w formie szpaleru drzew – uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zieleń, urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
a)1KD-D	- ul. Zachodnia – w części położona poza obszarem objętym planem, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 14,2 m,
b)2KD-D	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 14,0 m, - obowiązuje realizacja zieleni w formie szpaleru drzew, - obowiązuje urządzenie głównego ciągu pieszego w sposób zapewniający jego ciągłość,
c)3KD-D	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
d)4KD-D	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 13,7 m, - obowiązuje urządzenie głównego ciągu pieszego w sposób zapewniający jego ciągłość,
e)5KD-D	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,8 m do 12,5 m, - zakończona placem do zawracania,
f)6KD-D	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 15,0 m, - obowiązuje realizacja zieleni w formie szpaleru drzew, - obowiązuje urządzenie głównego ciągu pieszego w sposób zapewniający jego ciągłość.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg piesz z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - a) w zagospodarowaniu terenów obowiązuje:
 - urządzenie głównego ciągu pieszego w sposób zapewniający jego ciągłość,

- realizacja zieleni komponowanej w formie trawników, kwietników, krzewów ozdobnych,
- ujednolicenie mebli miejskich stanowiących wyposażenie przestrzeni,
- dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych,

b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
- 1KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
- 2KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,2 m do 15,7 m, -- obowiązuje funkcjonalne powiązanie zagospodarowania z terenem oznaczonym symbolem 2ZP,
- 3KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,4 m do 15,1 m, -- obowiązuje funkcjonalne powiązanie zagospodarowania z terenem oznaczonym symbolem 1ZP,
- 4KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
- 5KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: 14,0 m,
- 6KP	-- ciąg projektowany, -- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 12,8 m.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 27. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MW, MW/U, U, 2U/Z, KS – 30%;
- 2) na pozostałych terenach oznaczonych symbolami: 1U/Z, ZP, KP, KD: nie określa się.

§ 28. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz.255 z dnia 11 lutego 2002 r.), w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku - Legionów Polskich uchwalonego uchwałą Nr XXII/241/12 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego poz. 3211, z dnia 30 października 2012 r.);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Synów Pułku - Zachodnia uchwalonego uchwałą Nr IV/35/18 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego, poz. 851 z dnia 1 lutego 2019 r.), w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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

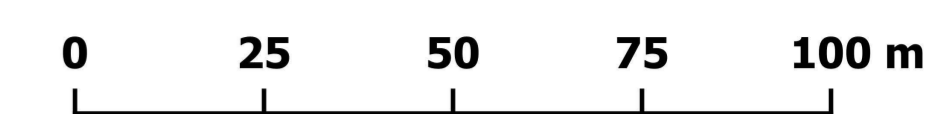


MIASTO CHEŁM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA ZACHÓD, OBSZARU SZARYCH SZEREGÓW - SYNÓW PUŁKU

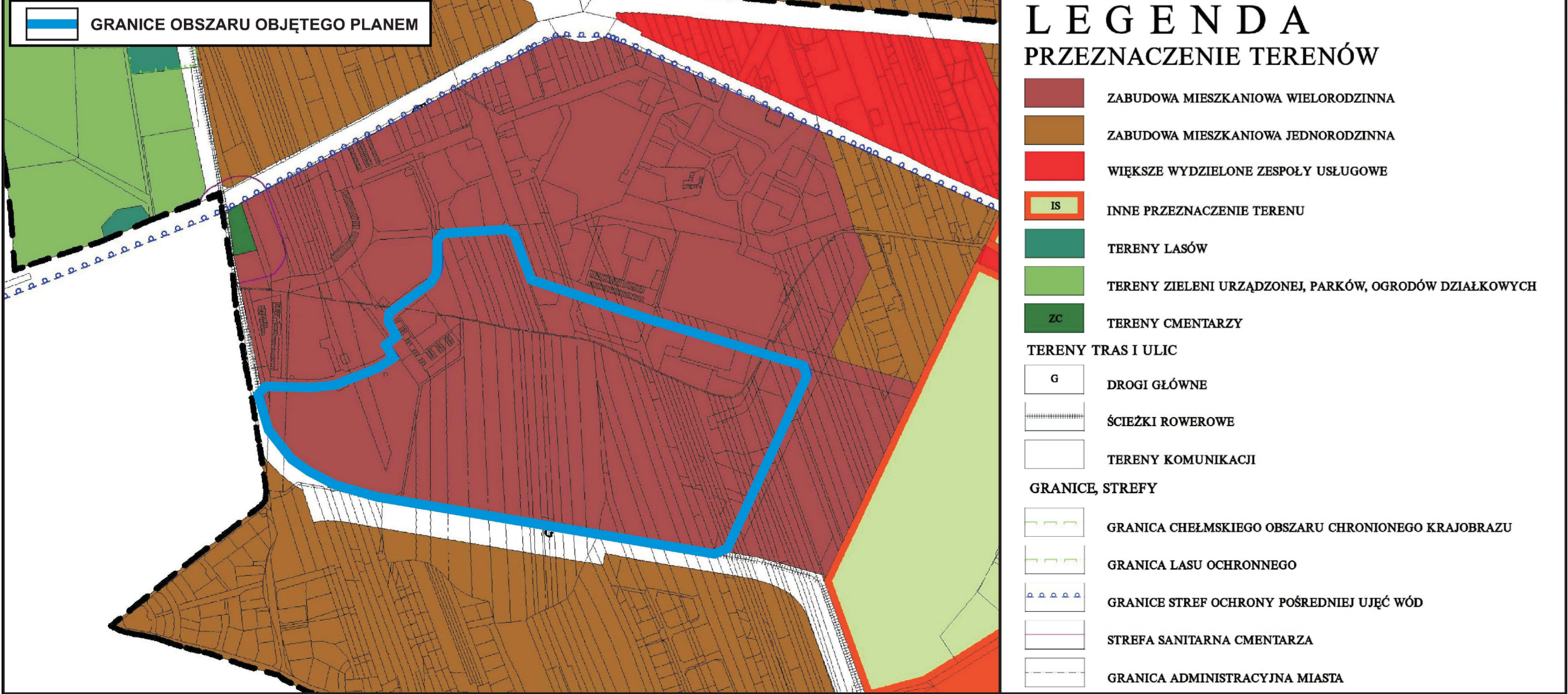
RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta Chełm z dnia

1:1000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE		ELEMENTY KOMPZYCJI PRZESTRZENNEJ	
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE			
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		GŁÓWNY CIĄG PIESZY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA
OZNACZENIE TERENÓW			
	NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA		ZIELEN KOMPONOWANA W FORMIE SZPALERU LUB ALEJ DRZEW
PRZEZNACZENIE TERENÓW			
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA Z USŁUGAMI		ISTNIEJĄCA NAPONOWITRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV DO PRZEŁOŻENIA I SKABLOWANIA
	ZABUDOWA USŁUGOWA		PASY TECHNOLOGICZNE NAPONOWITRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU	INNE	
	OBŚLUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ		ZWYMARIOWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
	ZIELEN URZĄDZONA (PARKI, SKWERY)	OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	PUBLICZNE CIĄGI PIESZE Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIĄ	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	DROGI PUBLICZNE - KLASYFIKACJA: L - DROGI LOKALNE, D - DROGI DOJAZDOWE		GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
STREFY FUNKCYJNALNE			
	STREFA WYPOCZYNKU CZYNNEGO		GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	STREFA WYPOCZYNKU BIERNEGO		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM W GOSPODARSTWACH MIEJSCOWYCH PLANÓW
	STREFA LOKALIZACJI PARKINGÓW		ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY			
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY		NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW	
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY		PRZEZNACZENIE TERENÓW
	SZCZEGÓLNE EKSPONOWANA ELEWACJA		KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH
	STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY O PODWYŻSZEJ WYSOKOŚCI (MIN. 6 KONDYGNACJI - MAKS. 10 KONDYGNACJI)	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
INNE			
	STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ WŁEJCA WODY PODZIEMNEJ		ISTNIEJĄCA NAPONOWITRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
			ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
			ISTNIEJĄCY WODOCIĄG DO EWENTUALNEGO PRZEŁOŻENIA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XLVI/396/21 RADY MIASTA CHEŁM Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.



"MW-projekt" s.c., 30-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 48
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OSIEDLA ZACHÓD, OBSZARU SZARYCH SZEREGÓW - SYNÓW PUŁKU
 PRZEMBROT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU
 AUTORYZI: dr inż. arch. D. MIROSKA-WALAS mgr inż. R. PURZYŃSKI
 WYDANA PRZEZ STANOWISKO DZIAŁOŚCI WYKONAWCZYCH mgr inż. D. GOŁYŃSKI
 PODKLAD: LICENCJA NR DROGI-GK 6642 377 2022 0662_P 16.10.2022 R.
 DATA: WRZEŚNIEN 2023 R. SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Chełm

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Lp.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Chełm

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych (tereny oznaczone symbolami: KD-L – drogi lokalne, KD-D – drogi dojazdowe, KP – publiczne ciągi piesze z towarzyszącą zielenią), zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolem ZP), realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych, zieleni urządzonej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągów i kanalizacji. Powyższe wydatki wynikają z realizacji kontynuacji osiedla w obszarze dotychczas niezagospodarowanym. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic wyposażonych w podstawowe media, dzięki czemu koszty związane z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zostaną ograniczone.

Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej, a także z tytułu podatków od nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Chełm

z dnia 2023 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIII/375/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w zachodniej części miasta i zawartego pomiędzy ulicami: szarych Szeregów, Zachodnią, Synów Pułku, Legionów Polskich i projektowaną południową obwodnicą miasta oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Gwarek i Osiedla Zachód.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla miasta Chełma zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz.255 z dnia 11 lutego 2002 r.) – plan obejmujący największą część obszaru objętego planem,
- dla miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku - Legionów Polskich zatwierdzony uchwałą Nr XXII/241/12 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego poz. 3211, z dnia 30 października 2012 r.) – plan obejmujący fragment obszaru objętego planem,
- dla miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Synów Pułku - Zachodnia zatwierdzony uchwałą Nr IV/35/18 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego, poz. 851 z dnia 1 lutego 2019 r.) – plan obejmujący fragment obszaru objętego planem.

Zastąpienie ww. planów jednolitym dokumentem ułatwi na analizowanym obszarze dalsze działania inwestycyjne w ramach projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/203/99 Rady

Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Obszar objęty projektem planu stanowi projektowaną kontynuację Osiedla Gwarek i Osiedla Zachód. W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MW/U, tereny zabudowy usługowej – U, tereny zabudowy usług z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu – U/Z, tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS, tereny zieleni urządzonej (parki, skwery) – ZP, tereny publicznych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią – KP, tereny dróg publicznych – KD.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

- art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, związanej z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych,
- zakazów lokalizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odniesieniu do fragmentu obszaru znajdującego się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, dla której obowiązują wymogi ustalone w akcie ustanawiającym tę strefę oraz w odniesieniu do fragmentu obszaru położonego poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków” – za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- zakazu lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeżenie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

- zakazu składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
- zakazu prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne,
- obowiązku dotrzymania normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska dla oddziaływania na środowisko, w tym emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych.

Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, rekreacyjno-wypoczynkowych.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW/U, U, 2U/Z, KS określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty w wysokości 30%; dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/Z, ZP, KP, KD ze względu na komunalną własność gruntu lub publiczny charakter ustalonego przeznaczenia (tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego) nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu, tereny zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszej z towarzyszącą zielenią, tereny dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Projekt planu dopuszcza również możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza wymienionymi terenami.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§16 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących

przepisów, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 2 uwagi do projektu planu oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełm o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Projekt nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm z późniejszymi zmianami, zgodnie z którym tereny wchodzące w skład obszaru objętego projektem planu tworzą dzielnicę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego miasta i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXVI/218/20 Rady Miasta Chełm z dnia 30 kwietnia 2020 r., w której wskazano małą szczegółowość ustaleń i dużą skalę uogólnień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., który został sporządzony na podstawie poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do obowiązujących planów sporządzonych na podstawie obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano możliwość sporządzania ich zmian, gdy zaistnieje taka potrzeba, zgodnie z polityką przestrzenną miasta i w odpowiedzi na wpływające wnioski. W związku z powyższym zasadne jest sporządzenie nowego planu w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji układu drogowego i infrastruktury technicznej, natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze

uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co przedstawia sporządzona zgodnie z przepisami dokumentacja planistyczna.