

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) wyznaczony 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, wygrozdzenia, 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, ostrej, wyrazistej, rażącej 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 ład 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 wymagania 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 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> 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 uniemożliwiłaby 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 użytkowymi 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 prostopadłe 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 prostopadłe 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/mn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe,
- 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 wnetrzowych 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 m<sup>2</sup>, oprócz terenu oznaczonego symbolem 3MW, dla którego minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>, oprócz terenu oznaczonego symbolem 3MW, dla którego minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

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) obowiązuja warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- h) obowiązuja 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 m<sup>2</sup>, oprócz terenu oznaczonego symbolem 1MW/U, dla którego minimalna powierzchnia działki: 4000 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 800 m<sup>2</sup>) oraz 4000 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 800 m<sup>2</sup>) 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) obowiązuja warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- h) obowiązuja 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:

- 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 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:  $0^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,
- d) 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:  $0^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
- e) 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:  $0^{\circ}$ - $20^{\circ}$ .

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:

- 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**,
  - 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);
- 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:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, której zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej 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.: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:



- dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 1400 m<sup>2</sup>,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2U: 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U: 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 dopuszczalnej 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, zieleń, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scąłania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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, dojazd, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 trafto 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 XXI/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.

**RADCA PRAWNY**  
mgr Tomasz Grabek  
Lb/CH/128

Kierownik Wydziału

Michał Andrzejewski





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.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**RADCA PRAWNY**  
 mgr Tomasz Grabek  
 Lb/Ch/128

Kierownik Wydziału  
 Michał Andrzejewski

1970-1971  
1972-1973  
1974-1975



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.

**RADCA PRAWNY**  
mgr Tomasz Grabek  
Lb/Ch/128

Kierownik Wydziału

Michał Andrzejewski





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Chełm

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

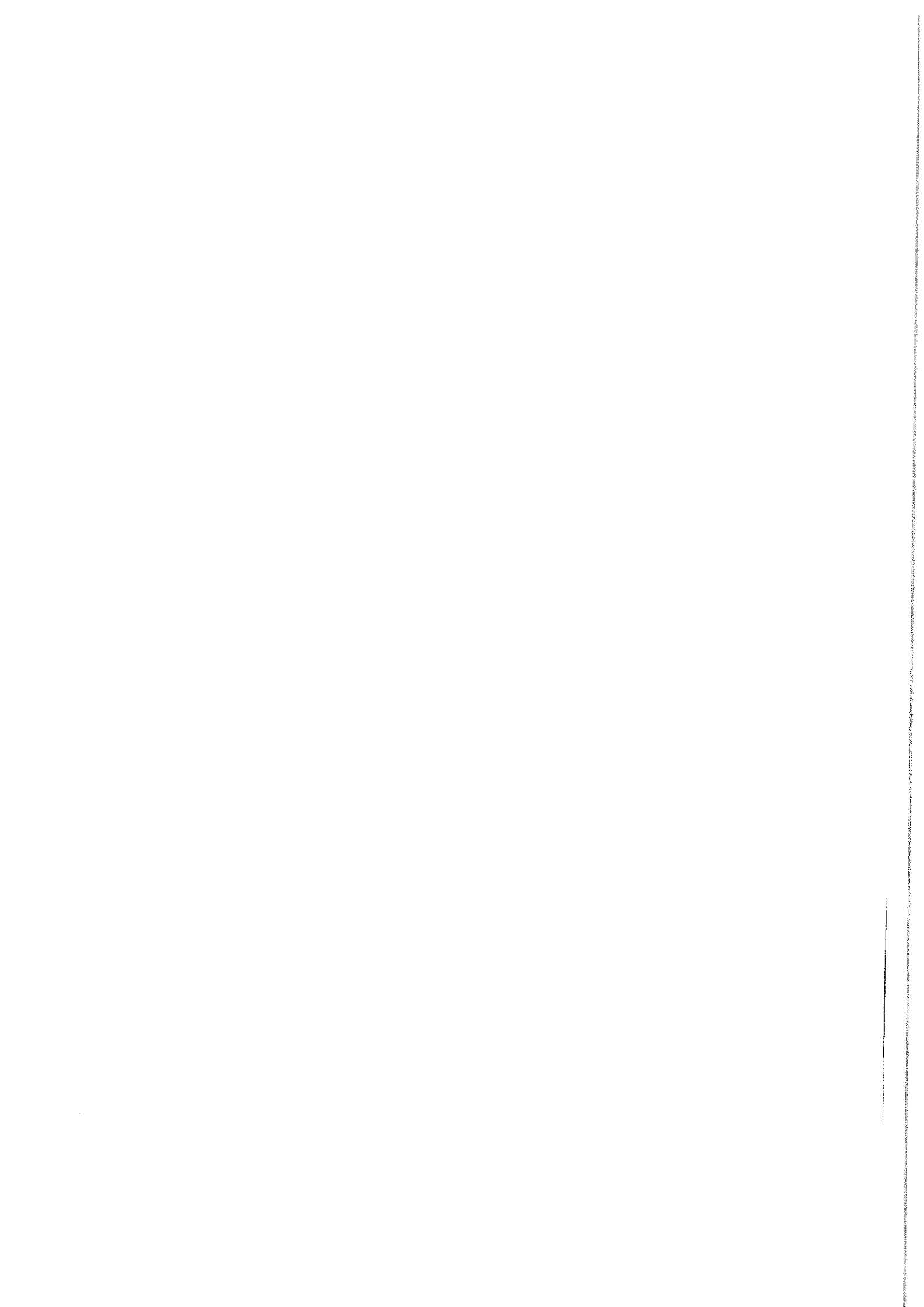
Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**RADCA PRAWNY**  
mgr Tomasz Grabek  
Lb/Ch/128

Kierownik Wydziału

Michał Andrzejewski

Strona 1





## 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

Kierownik Wydziału

Michał Andrzejewski

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 przestrzeganie 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 ciepłą, 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 umożliwi 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, zatwierdzonej 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.

Kierownik Wydziału  
Michał Andrzejewski

Zastępca Dyrektora Departamentu  
Radosław Popławski







