UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska - Okszowska – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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), w związku z uchwałą Nr XLV/390/21 Rady Miasta Chełm z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska - Okszowska, 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska - Okszowska – etap I, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, 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, stanowiący załącznik nr 4, zawierający:

   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 określenie warunków dla intensyfikacji i rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej i wykorzystania rezerw terenowych, w tym terenu po bocznicy kolejowej oraz weryfikacja układu komunikacyjnego, w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych w istniejącej dzielnicy przemysłowej zlokalizowanej w północno-wschodniej części miasta w rejonie ulic: Rampa Brzeska, Okszowska, Chemiczna, Hutnicza.

§ 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 Chełma przyjętego 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 o różnych zasadach zagospodarowania;

10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych); w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez wszystkie panele fotowoltaiczne w ich obrysie zewnętrznym;

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; w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni 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) **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, a także w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących sytuowania budynków i budowli od sieci uzbrojenia terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;

16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;

18) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

19) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

20) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;

21) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;

22) **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;

23) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;

24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

25) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

26) **Podstrefie Chełm w Mieleckiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej –** należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie mieleckiej specjalnej strefy ekonomicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 785);

27) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

28) **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;

29) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

30) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

31) **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) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochrony archeologicznej;

7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;

8) 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 usługowa oznaczona symbolem **U**;

2) zabudowa produkcyjno-usługowa oznaczona symbolem **P-U**;

3) zabudowa gospodarki cieplnej oznaczona symbolem **C**;

4) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS**;

5) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:

   a) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,

   b) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,

   c) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;

6) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.

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 4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych i ciągów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 5 i 6 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 dzielnicy przemysłowej, w której wyróżnia się:

   a) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem P-U,

   b) teren zabudowy gospodarki cieplnej oznaczony symbolem C (miejskiej ciepłowni) usytuowany w środkowej części obszaru,

   c) towarzyszące tereny: zabudowy usługowej oznaczone symbolem U usytuowane przy wjazdach do obszaru od strony zachodniej i południowej – w rejonach skrzyżowań ulic: Okszowska - Towarowa i Rampa Brzeska - Hutnicza, obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem KS usytuowany przy ul. Towarowej,

   d) układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD składający się z dróg i ciągów istniejących i projektowanych;

2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu 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 określenie wskaźników zagospodarowania: 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 i podziemnych, 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: 2P-U, 5P-U, 6P-U, 1C, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 1;

7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 1;

8) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

9) 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;

10) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym według przepisów odrębnych.

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 oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

   a) nr 24 na obszarze AZP 79-90 (fragment w obszarze objętym planem) – cmentarzysko o nieznanej chronologii, osada z wczesnej epoki brązu, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza,

   b) nr 170 na obszarze AZP 79-90 – osada o nieznanej chronologii, osada z wczesnego średniowiecza, osada nowożytna;

3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązuje:

   a) wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa) oraz zmiany w sposobie użytkowania gruntów wymagają postępowania, w tym stosownego uzgodnienia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   b) prowadzenie robót ziemnych towarzyszących inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu stosownego pozwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (np.: historyczne monety, 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);

5) w przypadku odkrycia zabytków, o których mowa w pkt 4, należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych i 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) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD,

   b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ;

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 linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku, którą dopuszcza się również poza wyznaczoną linią zabudowy;

3) dla elewacji i dachów budynków:

   a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

   b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

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 usługowej: 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m^2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

   b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, gospodarki cieplnej:

      - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

      - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

   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 pkt 5 lit. c,

b) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów 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.

§ 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 wydzieleń:

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: C, KD, KPJ 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) na całym obszarze obowiązuje zakaz:

a) lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów, w tym obiektów produkcji energii, których technologia oparta jest o wykorzystanie odpadów,

b) działalności związanej z kremacją zwłok;

2) wyróżnia się na rysunku planu części obszaru objętego planem wchodzące w skład Podstrefy Chełm Mieleckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej: Kompleksu 1 przy ul. Hutniczej obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 6P-U oraz Kompleksu 4 przy ul. Chemicznej obejmującego fragment terenu oznaczonego symbolem 4P-U;

3) 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 remonty i przebudowę bez powiększania kubatury, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 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 4, obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów;

6) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 4, wówczas nie obowiązuje wyznaczony na rysunku planu pas technologiczny;

7) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

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

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,

b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- ul. Rampa Brzeska – droga krajowa DK 12 (położona poza obszarem objętym planem),

- projektowana północna obwodnica miasta (położona poza obszarem objętym planem),

- ul. Okszowska (położona poza obszarem objętym planem) stanowiąca połączenie do projektowanej drogi ekspresowej S12 i węzła „Okszów”,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć istniejących i projektowanych publicznych dróg i ciągów, w tym:

- ciąg ulic: Chemiczna – Hutnicza – fragmenty dróg powiatowych DP1881L i DP 1884L (KD-Z),

- drogi publiczne – lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),

- ciągi pieszo-jezdne (KPJ);

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 dojazdowych (KD-D), lokalnych (KD-L), zbiorczych (KD-Z), z wykorzystaniem ciągów pieszo – jezdnych (KPJ) oraz dróg wewnętrznych i ciągów ustalonych w pkt 5, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem, w tym z dróg głównych (KD-G) dopuszcza się obsługę tych nieruchomości, które nie mają dostępu do dróg o niższej klasie;

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:

a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) 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:

a) 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,

b) 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,

c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,

d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;

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) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

d) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,

e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

f) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać 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 wnętrzowe,

b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,

c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,

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 wnętrzowych 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 stosowanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE) (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

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) o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych),

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:

a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. b;

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. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

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

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 30,0 m,

c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% 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: 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

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

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:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, dopuszcza się zmianę przeznaczenia na zgodne z ustalonym w pkt 1;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11 pkt 1, 2,

b) dla budynków usługowych obowiązuje:

- maksymalna wysokość: 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

c) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje:

- maksymalna wysokość: 6,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1P-U**, **3P-U**, **4P-U**, **7P-U**, **8P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, w tym przedsięwzięcia z zakresu logistyki (m.in. parki magazynowe, centra magazynowo - dystrybucyjne, centrale operatorów logistycznych), jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zabudowa usługowa (z wykluczeniem oświaty i zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), magazyny energii elektrycznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 5 lit. e;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: wbudowane lokale usługowe, budynki gospodarcze, garaże, place manewrowe, składowe, drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, w tym zbiorniki retencyjne i retencyjno-chłonne;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 35,0 m,

c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 60°-90°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% 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: 10%,

e) dopuszcza się, aby zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 1 lit. c realizowane w formie urządzeń montowanych bezpośrednio na gruncie stanowiło do 25% powierzchni działki budowlanej,

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;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1: dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, 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 i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11 pkt 1,2,

b) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów obowiązują:

- maksymalna wysokość: 15,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 30,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

c) dla budynków usługowych obowiązują:

- maksymalna wysokość: 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

d) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują:

- maksymalna wysokość: 6,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

e) dla obiektów obsługi wjazdów i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość: 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł obowiązuje maksymalna wysokość: 6,0 m,

g) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,

h) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2P-U**, **5P-U**, **6P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, w tym przedsięwzięcia z zakresu logistyki (m.in. parki magazynowe, centra magazynowo - dystrybucyjne, centrale operatorów logistycznych), jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zabudowa usługowa (z wykluczeniem oświaty i zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) obsługa komunikacji samochodowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), magazyny energii elektrycznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 5 lit. e;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: wbudowane lokale usługowe, budynki gospodarcze, garaże, place manewrowe, składowe, drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, w tym zbiorniki retencyjne i retencyjno-chłonne;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 50,0 m,

c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 60°-90°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% 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: 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

e) dopuszcza się, aby zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 1 lit. d realizowane w formie urządzeń montowanych bezpośrednio na gruncie stanowiło do 25% powierzchni działki budowlanej,

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,

i) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem **6P-U** położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej obowiązują wymogi określone w §9 pkt 3;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1: dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, 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 i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11 pkt 1, 2,

b) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z projektowanej ulicy klasy głównej sąsiadującej z obszarem objętym planem od strony północnej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,

c) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów obowiązują:

- maksymalna wysokość: 30,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji takich jak: maszty, dźwigi, silosy, kominy itp., dla których maksymalna wysokość: 50,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

d) dla budynków usługowych obowiązują:

- maksymalna wysokość: 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

e) dla obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacji paliw):

- maksymalna wysokość: 6,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów technicznych lub związanych z reklamą do 12,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

f) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują:

- maksymalna wysokość – 6,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

g) dla obiektów obsługi wjazdów i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

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

h) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł obowiązuje maksymalna wysokość: 6,0 m,

i) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,

j) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1C** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa gospodarki cieplnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) składy i magazyny, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) zabudowa usługowa (z wykluczeniem oświaty i zdrowia), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

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

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m^2;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejącą ciepłownię miejską z możliwością w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, przekształceń,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

f) dla fragmentu terenu położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej obowiązują wymogi określone w §9 pkt 3,

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

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

i) 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, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, 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 i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §11 pkt 1, 2,

b) dla budynków gospodarki cieplnej obowiązują:

- maksymalna wysokość – 30,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji takich jak: maszty, dźwigi itp., dla których maksymalna wysokość: 50,0 m oraz kominy, dla których maksymalna wysokość: 100,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

c) dla budynków usługowych obowiązują:

- maksymalna wysokość – 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

d) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują:

- maksymalna wysokość – 6,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

e) dla obiektów obsługi wjazdów i ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł obowiązuje maksymalna wysokość: 6,0 m,

g) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,

h) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** 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, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 4000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy): 40,0 m,

c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000 m^2;

5) warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingów naziemnych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

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, 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 obiektów obsługi wjazdów, ochrony parkingu oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dla obiektów obsługi wjazdów i ochrony parkingu i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) droga w części istniejąca (ul. Chemiczna – zachodni fragment, ul. Hutnicza – zachodni fragment), w części pomiędzy ul. Chemiczną i Hutniczą projektowana,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 25,0 m do 30,0 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L**, **5KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	-droga istniejąca (ul. Towarowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 34,1 m,
2KD-L	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
3KD-L	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 30,0 m, -dla fragmentu terenu położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej obowiązują wymogi określone w §9 pkt 3,
4KD-L	-droga istniejąca (ul. Chemiczna – południowy fragment), -szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
5KD-L	-droga istniejąca (ul. Hutnicza – wschodni fragment), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 19,0 m do 33,5 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) droga istniejąca (ul. Szklana),

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,

c) zakończona placem do zawracania,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPJ**, **2KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej, zieleń;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KPJ	-ciąg projektowany, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
2KPJ	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,8 m do 14,6 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

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: U, P-U, KS – 30%;

2) na pozostałych terenach nie określa się.

§ 28. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.) 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.

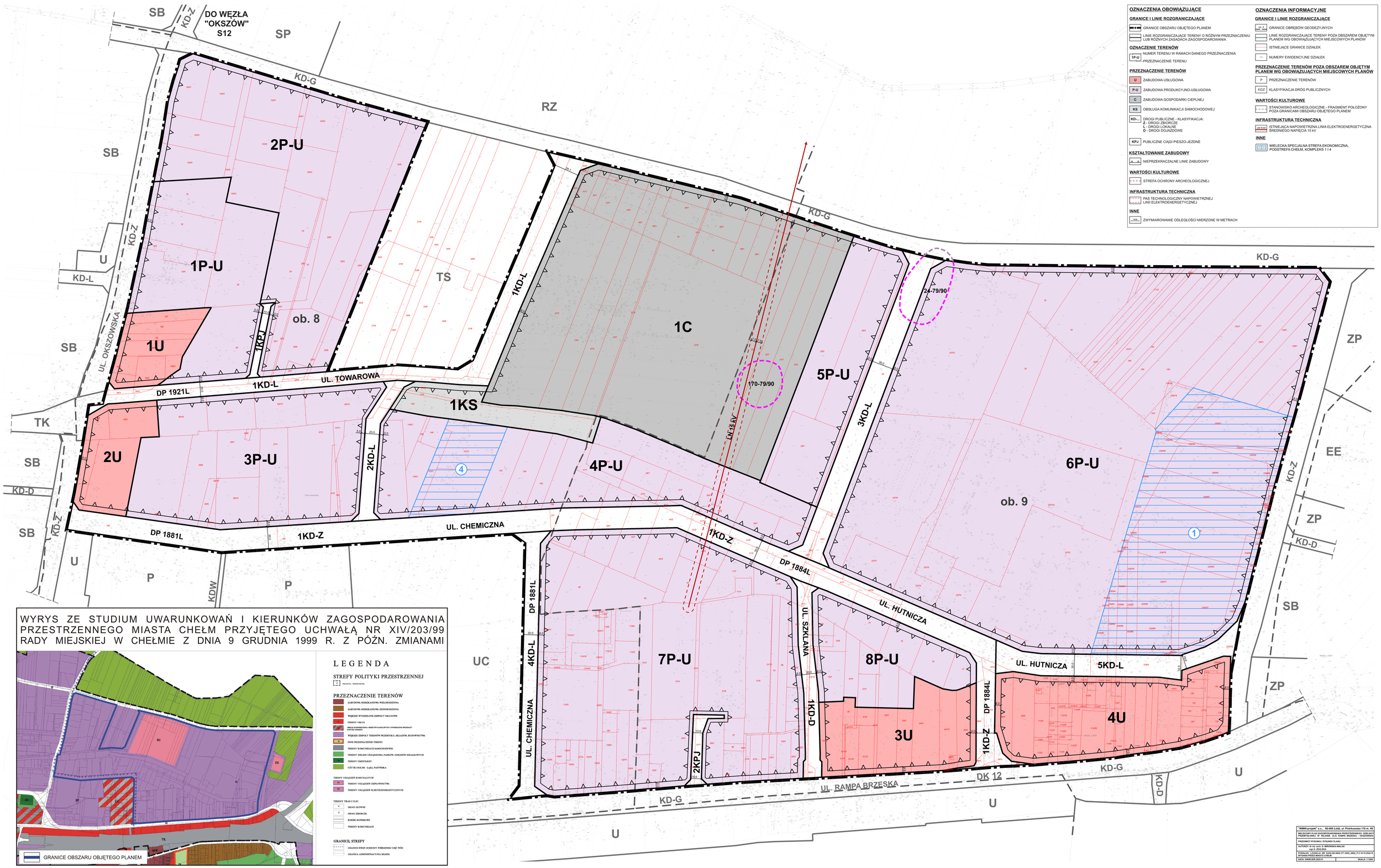
MIASTO CHEŁM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ W REJONIE ULIC RAMPA BRZESKA - OKSZOWSKA - ETAP I

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

1:1000

0 25 50 75 100 m



"WWRI-projekt" s.c., 90-008 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

WIELOSCZNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ W REJONIE ULIC RAMPA BRZESKA - OKSZOWSKA

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

AUTORZY: dr inż. arch. D. WIŚNIEWSKA-WALAS
mgr D. ŻIVALSKA

PODSTAWA: LICENCJA NR DAGG-6K.6642.377.2022_0662_P Z 16.10.2022 R. WYDANA PRZEZ MIASTO CHEŁM

DATA: KWIECIEŃ 2025 R. | SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Chełm

z dnia.....2025 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.
1	-	10.04.2025 r.	…	Wniosek o odstąpienie od zabezpieczania pasa terenu dla poszerzenia ul. Szklanej – ulicy bez połączenia z ul. Rampa Brzeska (plac manewrowy) i obsługującej cztery domy mieszkalne.	Dz. nr ew.79/12 obr. 9	Zachodni fragment działki nr ew. 79/12 wchodzi w skład terenu 1KD-D - ul. Szklana Wschodni fragment działki nr ew. 79/12 wchodzi w skład terenu 3U	-	X	-	X	**Uwaga nieuwzględniona** Utrzymano poszerzenie ul. Szklanej ustalone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001r., jednocześnie dostosowując przebieg linii rozgranicza - jących w taki sposób aby wyeliminować kolizje z istniejącymi budynkami. Ww. ulica będzie służyć do obsługi komunikacyjnej przyległych działek przeznaczonych zgodnie z projektem planu do docelowego przekształcenia dla funkcji produkcyjno – usługowej – tereny 7

											P-U, 8P-U oraz usługowej - teren 3U.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Chełm

z dnia.....2025 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. 1145 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska – Okszowska – etap I.

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 dla potrzeb realizacji projektowanej drogi oznaczonej symbolem: KD-L – droga lokalna, budowę tej drogi oraz zlokalizowanych w niej sieci infrastruktury technicznej: wodociągów i kanalizacji.

Realizacja wymienionych inwestycji może zostać odłożona w czasie, w zależności od tempa działań inwestycyjnych na obszarze objętym planem i związanej z tym konieczności udrożnienia układu komunikacyjnego. 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 oraz opłaty adiacenckiej. Jednak główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości oraz od budynków, co jest związane z sukcesywnym zagospodarowaniem terenów według ustaleń planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Chełm

z dnia ..... 2025 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska - Okszowska – etap I sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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 XLV/390/21 Rady Miasta Chełm z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dzielnicy przemysłowej w rejonie ulic Rampa Brzeska - Okszowska.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych w ramach istniejącej dzielnicy przemysłowej zlokalizowanej w północno-wschodniej części miasta w rejonie ulic: Rampa Brzeska, Okszowskiej, Chemicznej, Hutniczej, Towarowej i Szklanej.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.).

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 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 obejmuje dzielnicę przemysłową położoną na północ od linii kolejowej Lublin - Chełm - Dorohusk i przebiegającej wzdłuż niej ulicy Rampa Brzeska – drogi krajowej nr 12. W granicach opracowania wyróżniono tereny: zabudowy usługowej – U, zabudowy produkcyjno-usługowej – P-U, zabudowy gospodarki cieplnej – C, obsługi komunikacji samochodowej – KS, dróg publicznych – KD, publicznych ciągów pieszo-jezdnych – KPJ.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

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 i innych terenów publicznie dostępnych 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 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: pasa technologicznego związanego z przebiegiem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Zbiornik „Chełm – Zamość" ustalenie zakazu lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz obowiązku przestrzegania 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 oraz ustalenie obowiązku dotrzymania normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska dla oddziaływania na środowisko, w tym emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych. Na całym obszarze obowiązuje zakaz: lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów, w tym obiektów produkcji energii, których technologia oparta jest o wykorzystanie odpadów oraz działalności związanej z kremacją zwłok.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, P-U, KS określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty w wysokości 30%. Dla terenów oznaczonych symbolami: C, KD, KPJ ze względu na komunalną własność gruntu lub publiczny charakter ustalonego przeznaczenia (tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego) nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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: tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, 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 1 uwagę oraz nie zgłoszono 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 planu nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm, zgodnie z którą tereny wchodzące w skład obszaru objętego projektem planu tworzą większy zespół terenów przemysłu, składów, budownictwa z terenem urządzeń ciepłownictwa. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg publicznych o odpowiednich parametrach 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.

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

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 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:

Zbiór danych przestrzennych sporządzony dla przedmiotowego planu stanowi 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 dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.