



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 15 listopada 2023 r.

Poz. 6451

### UCHWAŁA NR LXXXIII/671/23 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 26 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/375/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm przyjętego uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

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

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4, zawierające:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
  - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

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

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm przyjęte uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, określony w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
  - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
  - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów z tym, że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć części obszaru położone w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy

oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 17) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 20) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 21) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 24) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki, obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 25) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 27) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 28) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia, z wyłączeniem reklam;
- 29) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 30) **alei drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na dwurzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 31) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia 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) zieleni 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 formuluje 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 wymogi ustalone w akcie ustanawiającym tę strefę;
- 8) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1U/Z jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

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

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

3) w przypadku odkrycia zabytków, o których mowa w pkt 2 należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

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

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla elewacji budynków:
  - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wygładzie 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 obowiązuje:
  - 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 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 wydzielen:

- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

5) ze względu na faktyczne uwarunkowania – ustalone przeznaczenie terenu, dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, KP, KD odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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



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

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
  - 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:
    - projektowana południowa obwodnica miasta – ul. Związku Strzeleckiego (położona poza obszarem objętym planem),
    - ul. Synów Pułku (położona poza obszarem objętym planem),
  - b) 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:
  - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 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;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
  - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
  - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
  - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
  - c) obowiązuje wymiana istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV na linie kablowe,

- d) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnątrzowych 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, zieleni, 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) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
  - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
    - ujednoczenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednoczenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy:
      - 30,0 m, tj. maksimum 10 kondygnacji nadziemnych dla terenu oznaczonego symbolem **6MW**, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. b,

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

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

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

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

- maksymalna wysokość: 5,0 m,

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

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

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

a) w zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, drogach i ciągach wewnętrznych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem 1ZP 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) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy zawartymi w pkt 7,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- 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 ujednolicenie: 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°-30°,
    - 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 obowiązują:

- maksymalna wysokość: 10,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

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 obowiązują:

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

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

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

a) w zagospodarowaniu (układzie zabudowy, ciągach pieszych, drogach i ciągach wewnętrznych, kształtowaniu zieleni) należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem 1ZP 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 dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, zieleń, 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, zielen, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki scalania 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, dojazdy, 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 trafo w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
    - maksymalna wysokość: 5,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów tymczasowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zielen 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.: zielen, 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 Chełm 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;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku - Legionów Polskich uchwalonego uchwałą Nr XXII/241/12 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. 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. Urz. 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA CHEŁM

**Longin Bożeński**

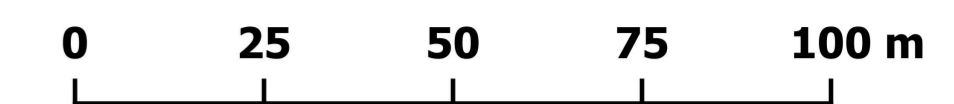


# MIASTO CHEŁM

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

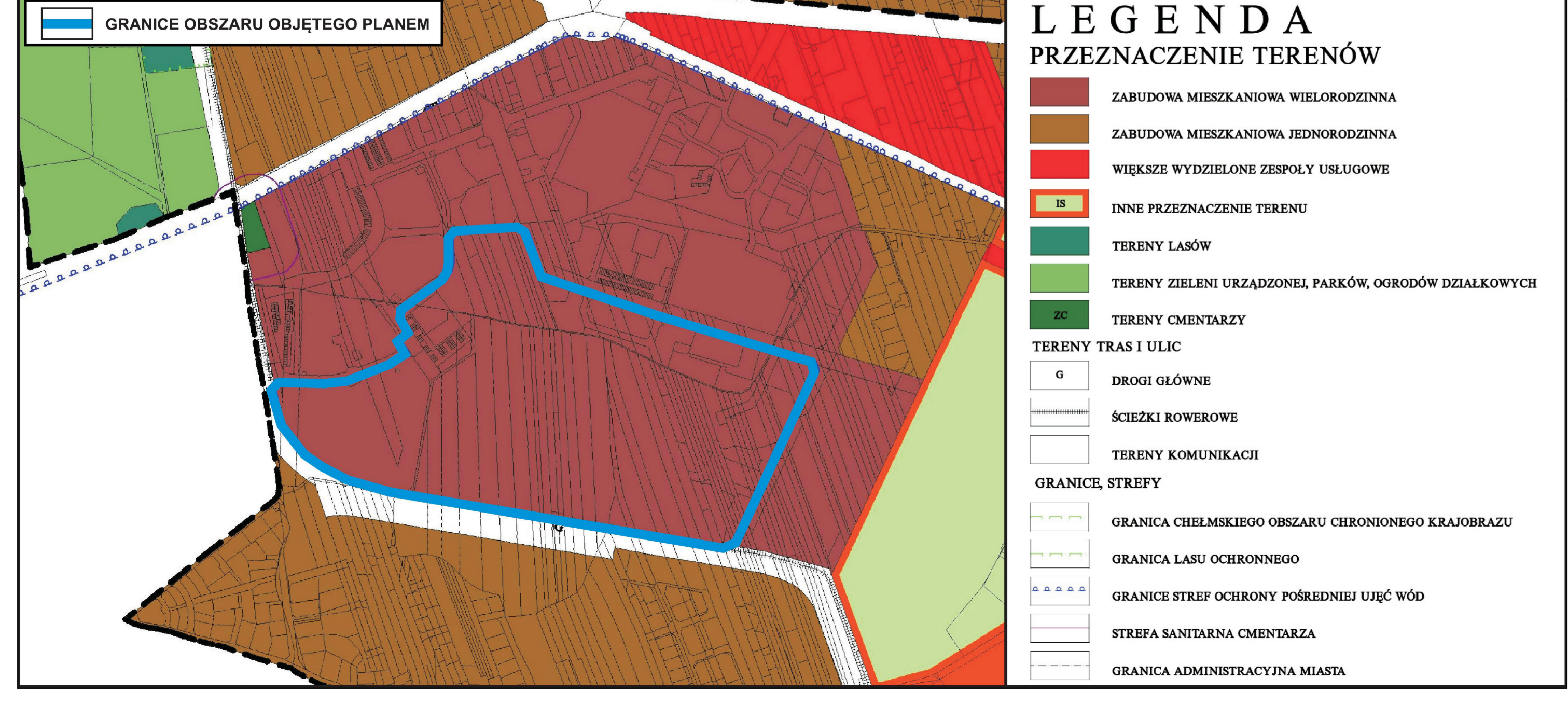
RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr LXXXIII/671/23 Rady Miasta Chełm z dnia 26 października 2023 r.

1:1000



<b>OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE</b>	<b>ELEMENTY KOMPZYCJI PRZESTRZENNEJ</b>
<b>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GŁÓWNY CIĄG PIESZY</li> <li>SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA</li> <li>ZIELEN KOMPONOWANA W FORMIE SZPALERU LUB ALEI DRZEW</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</li> <li>LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</li> </ul>	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
<b>OZNACZENIE TERENÓW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV DO PRZEŁOŻENIA I SKABLOWANIA</li> <li>PASY TECHNOLOGICZNE NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1MW - PRZEZNACZENIE TERENU</li> <li>NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA</li> </ul>	<b>INNE</b>
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZWYMARIOWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>MW - ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA</li> <li>MWU - ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA Z USŁUGAMI</li> <li>U - ZABUDOWA USŁUGOWA</li> <li>UZ - ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI W ZAGOSPODAROWANIU</li> <li>KS - OBSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ</li> <li>ZP - ZIELEN URZĄDZONA (PARKI, SKWERY)</li> <li>KP - PUBLICZNE CIĄGI PIESZE Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIĄ</li> <li>KD... - DROGI PUBLICZNE - KLASYFIKACJA: L - DROGI LOKALNE, D - DROGI DOJAZDOWE</li> </ul>	<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>
<b>STREFY FUNKCJONALNE</b>	<b>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>STREFA WYPOCZYNKU CZYNNEGO</li> <li>STREFA WYPOCZYNKU BIERNEGO</li> <li>STREFA LOKALIZACJI PARKINGÓW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA</li> <li>GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH</li> <li>LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM W OBLICZNIACH MIEJSCOWYCH PLANÓW</li> <li>ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK</li> <li>NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK</li> </ul>
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY</li> <li>NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY</li> <li>MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY</li> <li>SZCZEGÓLNE EKSPONOWANA ELEWACJA</li> <li>STREFA LOKALIZOWANIA ZABUDOWY O PODWYŻSZONEJ WYSOKOŚCI (MIN. 6 KONDYGNACJI - MAKS. 10 KONDYGNACJI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MW - PRZEZNACZENIE TERENÓW</li> <li>KD-D - KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH</li> </ul>
	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV</li> <li>ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE</li> <li>ISTNIEJĄCY WODOCIĄG DO EWENTUALNEGO PRZEŁOŻENIA</li> </ul>
	<b>INNE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ WŁEJACI WODY PODZIEMNEJ</li> </ul>

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



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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIII/671/23

Rady Miasta Chełm

z dnia 26 października 2023 r.

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIII/671/23

Rady Miasta Chełm

z dnia 26 października 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**