



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 maja 2013 r.

Poz. 2409

UCHWAŁA NR XXVIII/326/13 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 5 marca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru „Kamena – Ogrodowa”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVII/201/12 Rady Miasta Chełm z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm obszaru „Kamena-Ogrodowa”, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę 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 z 2002 r. Nr 7, poz. 255), dla obszaru "Kamena - Ogrodowa", zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają:

- 1) od wschodu – ulice: Lubelska, Generała Gustawa Orlicz-Dreszera, Reformacka;
- 2) od zachodu – al. Armii Krajowej;
- 3) od północy – rondo Jana Pawła II;
- 4) od południa – ulica Ogrodowa.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczone fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania; ustalenie nie dotyczy takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, schody oraz obiektów infrastruktury technicznej i małej architektury;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które musi wystąpić na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może wystąpić na danym terenie pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym, a jedynie uzupełni je i wzbogaci;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia znacząco nie oddziałujące na środowisko oraz nie wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty handlowe o pow. sprzedaży poniżej 2000 m², usługi z zakresu: gastronomii, kultury, sportu, turystyki, rzemiosła, komunikacji, łączności, finansów, administracji, biur, oświaty, ochrony zdrowia, opieki socjalnej, bytowe, oraz inne usługi o zbliżonym charakterze.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) UC – tereny zabudowy usługowej pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², hotel;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) KDZ - drogi publiczne - zbiorcza,
 - b) KDL - drogi publiczne - lokalna,
 - c) KDD - drogi publiczne - dojazdowa,
 - d) KDW - drogi wewnętrzne.

2. W planie określa się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę pobieraną w razie zbycia nieruchomości.

3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny zamknięte, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) kształtowanie przestrzeni w zespołach zabudowy przez określenie gabarytów projektowanych obiektów przy zapewnieniu jednorodności form architektonicznych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 2) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalno – środowiskowych dróg publicznych, z zachowaniem historycznej siatki ulic i zabudowy pierzejowej;
- 3) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami UC, U, MW zakazuje się stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych; zakaz nie dotyczy ogrodzeń w formie kontynuacji elewacji, z uwzględnieniem linii zabudowy,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub w formie ujednoliconej z zabudową, o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych.

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

- 1) w zakresie rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
 - a) reklamy i inne nośniki informacji nie mogą powodować niszczenia i degradacji wnętrz urbanistycznych, naruszać ładu przestrzennego, zasłaniać zabytkowych obiektów i ingerować w ich otoczenie lub w widok na obiekty zabytkowe bądź panoramę miasta,
 - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych informacji na budynkach, w poziomie parteru,
 - c) reklamy i inne nośniki informacji umieszczane na budynkach powinny być związane z działalnością prowadzoną w tych obiektach,
 - d) w przypadku reklamowania na jednym budynku kilku podmiotów gospodarczych – należy opracować zbiorczy zunifikowany projekt zapewniający dobrą czytelność i porządek w elewacji,
 - e) znak informacyjny należy dostosować do miejsca ekspozycji, stylu obiektu i kolorystyki elewacji,
 - f) w przypadku reklam świetlnych należy stosować znaki przestrzenne bez tła,
 - g) dopuszcza się:
 - umieszczanie stojaków reklamowych lub sztalug przenośnych,
 - reklamy wolno stojące lub na ogrodzeniach wyłącznie o charakterze tymczasowym (do 120 dni), o treści promującej imprezy masowe, uroczystości i organizacje samorządowe, państwowe i religijne oraz inne wynikające z przepisów szczególnych,

- stosowanie reklamowych siatek ochronnych w czasie prowadzenia robót budowlanych lub konserwatorskich,

h) zakazuje się umieszczania:

- wolno stojących nośników reklamowych z wyjątkiem urządzeń wymienionych w pkt 1 lit. g,
- ekranów reklamowych w technologii LCD i LED emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie,
- wielkogabarytowych urządzeń reklamowych (powyżej 3 m²) na ścianach budynku,

i) zasady ustalone w pkt 1 lit. a – h, nie dotyczą dekoracji świątecznych;

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
- 2) w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających warunku wymienionego w pkt 1, wyłącznie w celu korekty granic działek sąsiednich oraz w celu wydzielenia terenów komunikacyjnych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się scalanie działek.

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

- 1) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony zieleni i walorów przyrodniczych ustala się:
 - a) wprowadzanie nowych inwestycji z uwzględnieniem zieleni,
 - b) zaprojektowanie nowych nasadzeń drzew w pasie drogowym z uwzględnieniem drzew szczepionych, wartościowych przyrodniczo,
 - c) zachowanie zdrowych i starych drzew; wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych;
- 3) ustala się nakaz stosowania zasad ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm – Zamość” poprzez:
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
 - b) zakaz realizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska wodnego,
 - c) zakaz składowania odpadów i innych materiałów nie zabezpieczonych przed przenikaniem do gruntu substancji szkodliwych dla środowiska,
 - d) realizację zbiorczego systemu gospodarki wodno-ściekowej,
 - e) obowiązek likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych (dzikie wysypiska, zrzuty nieoczyszczonych ścieków, nieszczelne szamba itp.),

- f) prowadzenie lokalnego monitoringu wód podziemnych, szczególnie w otoczeniu obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla jakości wód;
- 4) tereny oznaczone symbolami UC, MW, MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu od dróg oraz od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o scentralizowany system ciepłowniczy miasta lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - b) zakaz budowy biogazowni,
 - c) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych,
 - d) w prowadzonej działalności usługowej wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 7) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność;
- 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- 10) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują obiekty architektury i budownictwa włączone do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) al. Armii Krajowej 48 – dom,
 - b) ul. Lubelska 81/ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera 2 – dom,
 - c) ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera 6 – dom,
 - d) ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera 8 – dom,
 - e) ul. Reformacka 27-27A/ul. Ogrodowa 2 – dom,
 - f) ul. Reformacka 29 – dom,
 - g) ul. Reformacka 35 – dom,
 - h) ul. Ogrodowa 4 – dom,
 - i) ul. Ogrodowa 8 – dom,
 - j) ul. Ogrodowa 10 – dom,
 - k) ul. Ogrodowa 12 – dom,
 - l) ul. Ogrodowa 16 – dom;
- 2) dla obiektów architektury i budownictwa włączonych do gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 3) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) na obszarze planu nie występują obiekty objęte rejestrem zabytków;
- 5) na całym obszarze obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot posiadający cechy zabytku, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Prezydenta Miasta. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają ulice:
 - a) al. Armii Krajowej,
 - b) ul. Lubelska,
 - c) ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera,
 - d) ul. Reformacka,
 - e) ul. Mariana Pilarskiego,
 - f) ul. Ogrodowa,
 - g) drogi wewnętrzne;
- 2) parametry dróg winny być zgodne z przepisami Prawa budowlanego i przepisami dotyczącymi dróg pożarowych;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.

§ 12. 1. W obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej według warunków technicznych uzyskanych od właściwego administratora sieci;
- 2) zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się rezerwę terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę: dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków: dla obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej wg zasad i warunków uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 3) kanalizacja deszczowa:
 - a) działki budowlane powinny być wyposażone w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, wg zasad i warunków uzgodnionych z dysponentem sieci,
 - b) tereny nieutwardzone będą naturalnym odbiornikiem wód opadowych, których ewentualny nadmiar przejmie sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w gaz: ustala się dostawę gazu poprzez rozbudowę istniejących sieci gazociągu średniego ciśnienia;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę istniejących miejskich sieci ciepłowniczych,
- b) dopuszcza się wyposażenie w indywidualne źródła ciepła wykorzystujące nowoczesne kotły retortowe lub ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne, alternatywne źródła energii (np. kolektory słoneczne, pompy ciepła),
- c) zakazuje się budowy biogazowni;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - na obszarze opracowania znajdują się sieci kablowe oraz stacje transformatorowe SN/nN:

- a) wszystkie istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb,
- b) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach PN/E-05100-1 oraz PN/E-05125-1 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości,
- c) strefa wolna od zabudowy dla linii kablowej SN i nN (0,4 kV) wynosi 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną nowych odbiorców odbywać się będzie z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN,
- e) w pasach drogowych przewiduje się miejsce pod infrastrukturę techniczną, w tym sieci elektroenergetyczne do zasilania odbiorców i stacji transformatorowych,
- f) do zasilenia obiektu handlowego na terenie UC-1 rezerwuje się teren o powierzchni 30 m² pod stację transformatorową wewnętrzną SN/nN o wymiarach 2,6 x 3,0 m, z możliwością dojazdu do stacji,
- g) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
- h) w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych SN, nN. Zakres i technologię przebudowy określi RE Chełm na wniosek i koszt zainteresowanej strony,
- i) dopuszcza się alternatywne źródła energii z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych;

7) telekomunikacja:

- a) realizacja sieci telekomunikacyjnej w sposób umożliwiający doprowadzenie łączy do wszystkich działek w porozumieniu zarządcą sieci,
- b) dopuszcza się stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury teletechnicznej na obiektach budowlanych lub w formie wolno stojącej, z wyłączeniem masztów kratowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe****§ 13. 1. UC-1 - tereny zabudowy usługowej pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², hotel:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², hotel;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zespołu handlowo – usługowego o wysokich walorach architektonicznych, harmonijnie wkomponowanego w istniejący układ urbanistyczny, z zapewnieniem ładu przestrzennego,
 - b) maksymalna wysokość budynków:
 - dla zabudowy hotelowej – według stanu istniejącego,

- dla zabudowy handlowo-usługowej - 15 metrów mierząc od poziomu ulicy Generała Gustawa Orlicz - Dreszera, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości maksymalnie o 10% po wykonaniu analizy widokowej, w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c) minimalna wysokość zabudowy handlowo – usługowej:

2 kondygnacje nadziemne,

d) obowiązuje wytworzenie pierzei zabudowy od strony ulicy Generała Gustawa Orlicz-Dreszera, w nawiązaniu do istniejącej kamienicy znajdującej się na sąsiednich działkach, w zakresie wysokości, gabarytów zabudowy i kształtowania elewacji frontowej, detali architektonicznych oraz materiałów wykończeniowych,

e) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,

f) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°; dopuszcza się stropodachy,

g) dopuszcza się lokalizowanie parkingów nadziemnych, podziemnych oraz wielopoziomowych, we wspólnej bryle z budynkami o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu i według zasad zabudowy ustalonych dla tych budynków,

h) elewacjom należy nadać charakter reprezentacyjny, nowoczesny, w harmonii z zabytkową zabudową Starego Miasta,

i) w celu zapewnienia ochrony widokowej zabytkowego zespołu staromiejskiego i właściwej jego ekspozycji, obowiązuje wykonanie analizy powiązań widokowych projektowanych przedsięwzięć z chronioną zabudową Starego Miasta i panoramą Śródmieścia,

j) dla budynku włączonego do gminnej ewidencji zabytków, usytuowanego u zbiegu ulic Lubelskiej i Generała Gustawa Orlicz-Dreszera ustala się:

- dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,

b) obowiązuje zachowanie co najmniej 5% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od al. Armii Krajowej - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, wg rysunku planu,

- od ul. Lubelskiej - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, wg rysunku planu,

e) obowiązujące linie zabudowy:

- od ul. Generała Gustawa Orlicz - Dreszera - w linii rozgraniczającej, przez wytworzenie pierzei zabudowy;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:

- 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

- 30 miejsc postojowych na 100 łóżek hotelowych.

2. MW-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
- c) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°; dopuszcza się stropodachy,
- d) dopuszcza się przeznaczenie budynku w części lub w całości na funkcje usługowe,
- e) dopuszcza się lokalizację garaży w formie wbudowanej w budynkach wielorodzinnych, dobudowanej lub w zespołach zabudowy o ujednoliconej formie nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, z wykluczeniem miejsc eksponowanych od strony dróg publicznych,
- f) dla budynków usytuowanych przy al. Armii Krajowej 48, ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera 6 i przy ul. Generała Gustawa Orlicz-Dreszera 8, włączonych do gminnej ewidencji zabytków:
 - dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,
- b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od al. Armii Krajowej - według stanu istniejącego,
 - od ul. Reformackiej - według stanu istniejącego,
- e) obowiązujące linie zabudowy:
 - od ul. Generała Gustawa Orlicz - Dreszera - według stanu istniejącego;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:

- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

3. U-3 - tereny zabudowy usługowej

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, garaże, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) minimalna wysokość budynków - 2 kondygnacje,
- c) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
- d) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°, dopuszcza się stropodachy,
- e) ustala się konieczność zastosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych i materiałowych, elewacjom należy nadać charakter nowoczesny o wysokich walorach architektonicznych,

- f) dopuszcza się lokalizację garaży w formie dobudowanej lub wbudowanej w budynkach usługowych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalnych,
 - g) dopuszcza się adaptację istniejącego zespołu garaży z możliwością przebudowy, nadbudowy, wymiany substancji itp.;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%; dla istniejących garaży dopuszcza się 100%,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej; ustalenie nie dotyczy garaży,
 - c) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od al. Armii Krajowej - zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ul. Reformackiej - zgodnie z rysunkiem planu,
 - od drogi wewnętrznej KDW-18 - w linii rozgraniczającej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:
- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług powierzchni użytkowej usług.

4. MW-4 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
 - c) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°, dopuszcza się stropodachy,
 - d) ustala się konieczność zastosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych i materiałowych, elewacjom należy nadać charakter nowoczesny o wysokich walorach architektonicznych,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie budynku w części lub w całości na funkcje usługowe,
 - f) dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie w formie wbudowanej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych,
 - g) zakaz budowy budynków gospodarczych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ul. Reformackiej - 5 m od linii rozgraniczającej,
 - od drogi wewnętrznej KDW-17 i KDW-18 - 5 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:

- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

5. U-5 - tereny zabudowy usługowej:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania, garaże, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
- c) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°;
- d) dopuszcza się lokalizację garaży w formie wbudowanej,
- e) dla budynku usytuowanego przy ul. Reformackiej 35, włączonego do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%; dla istniejącego budynku przy ul. Reformackiej 35 dopuszcza się 100%,
- b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej; ustalenie nie dotyczy istniejącego budynku przy ul. Reformackiej 35,
- c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ul. Reformackiej - według stanu istniejącego,
 - od ul. Mariana Pilarskiego oznaczonej symbolem KDD-16 - dla budynku usytuowanego przy ul. Reformackiej 36 - według stanu istniejącego, dla pozostałej zabudowy - 5 m od linii zabudowy,
 - od drogi wewnętrznej KDW-17 - w linii rozgraniczającej.

6. MW-6 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji,
- b) minimalna wysokość obiektów handlowych - 2 kondygnacje,
- c) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
- d) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°; dopuszcza się stropodachy,
- e) dopuszcza się lokalizację garaży w formie wbudowanej w budynkach wielorodzinnych, dobudowanej lub w zespołach zabudowy o ujednoliconej formie nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, z wykluczeniem miejsc eksponowanych od strony dróg publicznych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,
- b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od al. Armii Krajowej - zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ul. Mariana Piłarskiego oznaczonej symbolem KDD-16 - 5 m od linii rozgraniczającej, dla budynków istniejących - według stanu istniejącego,
 - od drogi wewnętrznej KDW-17 - według stanu istniejącego,
 - od drogi wewnętrznej KDW-18 - 5 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:

- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

7. MW-7 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) utrzymanie pierzei zabudowy ciągłej wykształconej od strony ul. Reformackiej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy pierzejowej:
 - dla budynku zlokalizowanego na działce nr 597 - według stanu istniejącego, 5 kondygnacji,
 - dla budynku zlokalizowanego na działce nr 598 - według stanu istniejącego, z możliwością zmiany przeznaczenia ostatniej kondygnacji nieużytkowej na kondygnację użytkową,
 - dla zabudowy zlokalizowanej na działkach nr 599, 667 – dopuszcza się nadbudowę w nawiązaniu budynku zlokalizowanego na działce nr 598,
- c) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
- d) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°,
- e) dopuszcza się przeznaczenie budynku w części lub w całości na funkcje usługowe,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży w formie wbudowanej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, dobudowanej lub w zespołach zabudowy o ujednoliconej formie,
- g) dla budynków usytuowanych przy ul. Reformackiej 27-27A/ul. Ogrodowej 2 oraz przy ul. Reformackiej 29, włączonych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,

- b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od ul. Mariana Pilarskiego oznaczonej symbolem KDD-16 - według stanu istniejącego,
- e) obowiązujące linie zabudowy:
 - od ul. Reformackiej - według stanu istniejącego,
 - od ul. Ogrodowej - dla budynku zlokalizowanego na działce nr 667 - według stanu istniejącego, dla pozostałej zabudowy - 5 m od linii rozgraniczającej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

8. MW-8 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy pierzejowej w nawiązaniu do historycznej zabudowy śródmiejskiej,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
 - c) minimalna wysokość obiektów handlowych – 2 kondygnacje,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
 - e) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°,
 - f) dopuszcza się przeznaczenie budynku w części lub w całości na funkcje usługowe,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży w formie wbudowanej, dobudowanej lub w zespołach zabudowy o ujednoliconej formie nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ul. Mariana Pilarskiego - 5 m od linii rozgraniczającej,
 - e) obowiązujące linie zabudowy:
 - od ul. Ogrodowej - 5 m od linii rozgraniczającej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

9. KS-9 - tereny komunikacji – parking, zespół garaży:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking, zespół garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zespołu garaży o ujednoliconej formie,
 - b) preferuje się garaż podziemny lub wielopoziomowy,
 - c) maksymalna wysokość – 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°, dopuszcza się stropodachy;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%, dla wyodrębnionych boksów garażowych dopuszcza się 100%,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej, nie dotyczy wyodrębnionych boksów garażowych,
 - c) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

od ul. Mariana Piłarskiego - 5 m od linii rozgraniczającej.

10. MN-10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) uzupełnienie wykształconej zabudowy pierzejowej nieciągłej od strony ulicy Ogrodowej z zielenią towarzyszącą; wymagane jest podniesienie standardu istniejącej zabudowy trwałej oraz likwidacja pawilonu handlowego o charakterze tymczasowym na działce nr 663,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
 - c) minimalna wysokość budynków - 2 kondygnacje,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków,
 - e) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci głównych do 30°, ustawienie kalenicowe,
 - f) dopuszcza się wykorzystanie budynku w części lub w całości na funkcje usługowe,
 - g) dopuszcza się lokalizację garażu o ujednoliconej formie nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej oraz usługowej, z wykluczeniem miejsc eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - h) dla budynków usytuowanych przy ul. Ogrodowej 4, ul. Ogrodowej 8, ul. Ogrodowej 10, ul. Ogrodowej 12, ul. Ogrodowej 16, włączonych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - dopuszcza się zmiany adaptacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) uzupełnienie wykształconej zabudowy pierzejowej nieciągłej od strony ulicy Ogrodowej z zielenią towarzyszącą,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 80%,
 - c) obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od ul. Ogrodowej - w linii rozgraniczającej,
 - od drogi oznaczonej symbolem KDD-16- w linii rozgraniczającej,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie terenu, jednak nie mniej niż:
- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej usług,

11. ZP-11 - tereny zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – skwer przyuliczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej funkcji.

12. E-12 - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciąg pieszo-jezdny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej funkcji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany substancji pod warunkiem podniesienia walorów architektonicznych obiektu.

13. E-13 - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej funkcji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany substancji pod warunkiem podniesienia walorów architektonicznych obiektu.

14. KDL-14 - ulica Reformacka – droga publiczna lokalna:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 2) szerokość jezdni – według stanu istniejącego;
- 3) dopuszcza się chodniki, pasy lub zatoki postojowe, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

15. KDL-15 - ulica Generała Gustawa Orlicz-Dreszera – droga publiczna lokalna:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – według stanu istniejącego;
- 2) szerokość jezdni – według stanu istniejącego,
- 3) chodniki;
- 4) dopuszcza się pasy lub zatoki postojowe, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

16. KDD-16 – ulica Mariana Pilarskiego - droga publiczna – dojazdowa:

- 1) rozbudowa istniejącej ulicy od ulicy Reformackiej do ul. Ogrodowej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

- 3) minimalna szerokość jezdni – 6 m;
- 4) chodniki;
- 5) dopuszcza się pasy lub zatoki postojowe, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

17. KDW-17 – droga wewnętrzna:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni – 3 m;
- 3) dopuszcza się chodniki, pasy lub zatoki postojowe, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

18. KDW-18 – droga wewnętrzna:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 5 do 8 m, według rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni od 3 do 6 m;
- 3) dopuszcza się chodniki, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

19. KDZ-19 – droga publiczna zbiorcza:

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego – al. Armii Krajowej – drogi zbiorczej położonej poza obszarem planu;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu – komunikację pieszą, zieleń, obiekty małej architektury.

20. KDL-20 – droga publiczna lokalna:

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego – ul. Ogrodowej.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

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

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

§ 16. Na obszarze planu traci moc: Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28.12.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11.02.2002 r.).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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

Przewodniczący Rady

Zygmunt Gardziński



2

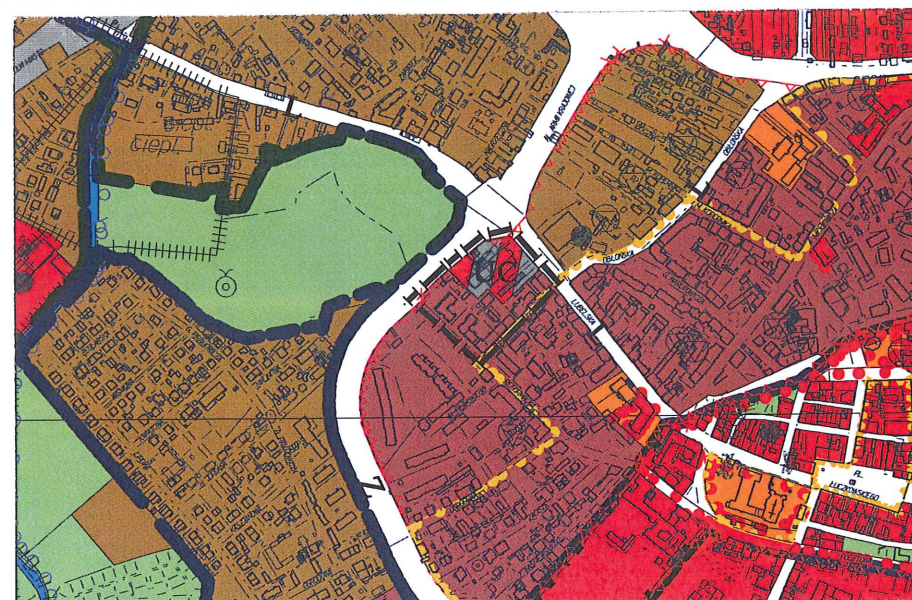
MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM OBSZARU KAMENA - OGRODOWA

SKALA 1:1000

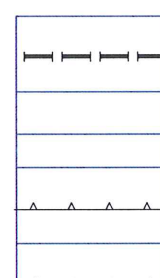


ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/326/13
RADY MIASTA CHEŁM
Z DNIA 5 MARCA 2013 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM



OZNACZENIA

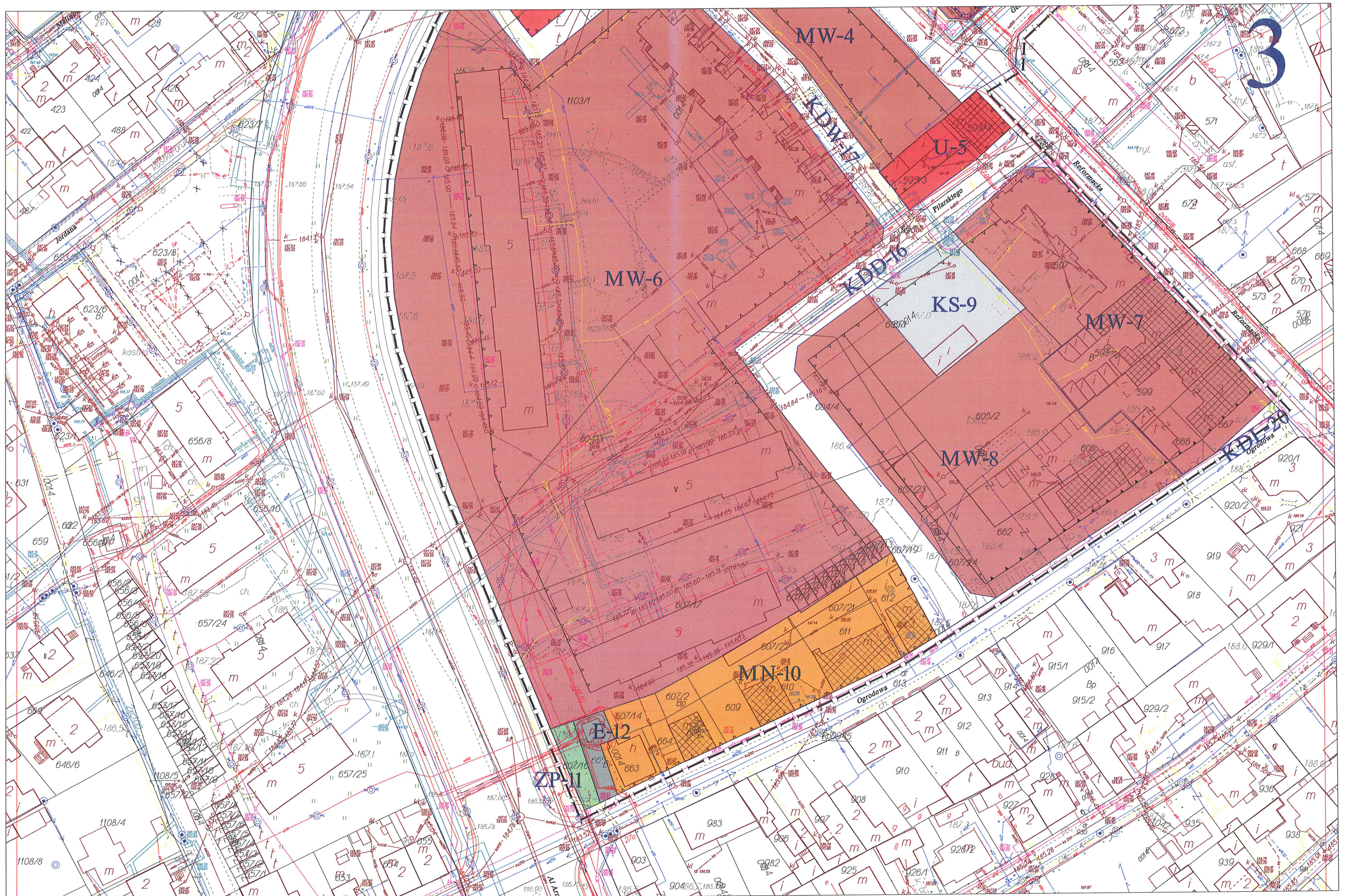


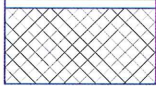
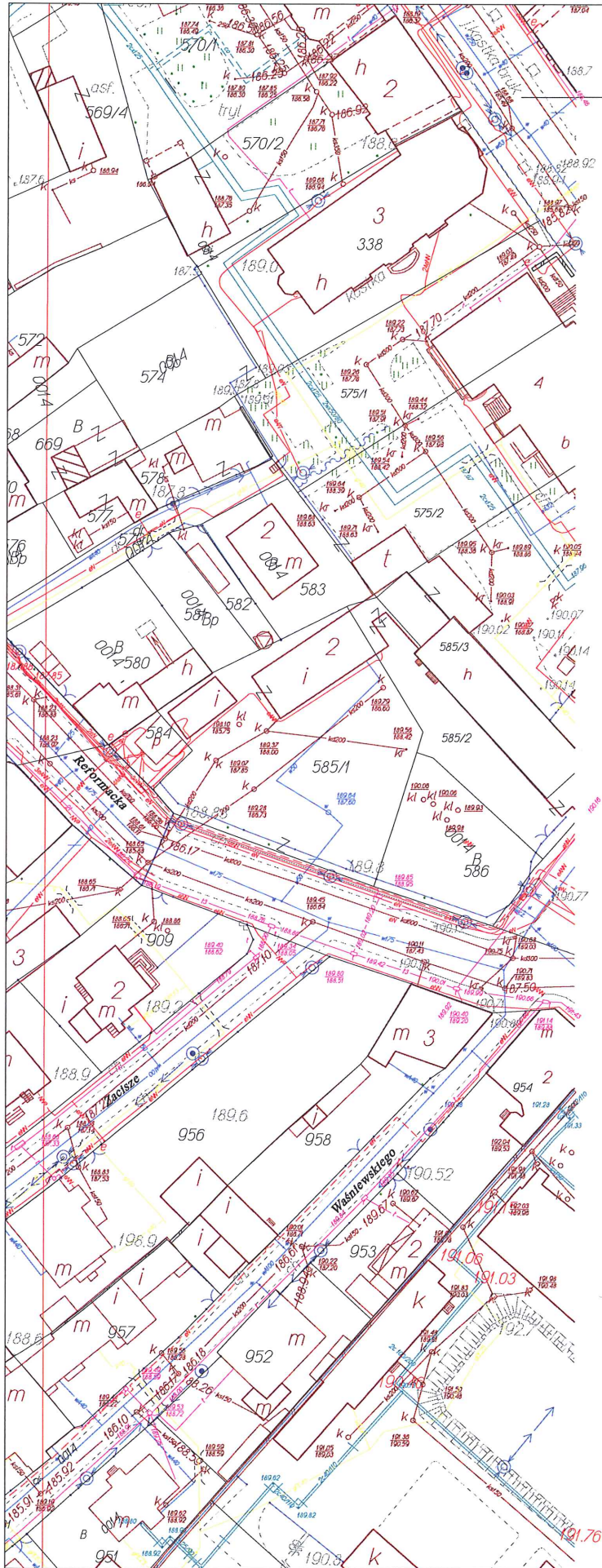
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



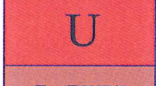


BUDYNKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENU



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M2, HOTEL



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

TERENY KOMUNIKACJI



TERENY PARKINGÓW, GARAŻY



DROGI PUBLICZNE-ZBIORCZA



DROGI PUBLICZNE-LOKALNA



DROGI PUBLICZNE-DOJAZDOWA



DROGI WEWNĘTRZNE

OPRACOWANIE WYKONANO W WYDZIALE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ,
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA URZĘDU MIASTA CHEŁM

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. arch. Maria Talma upr. urb. 1320/93
mgr Jerzy Dobrowolski
mgr inż. Dorota Tworek Kodeniec
inż. Maria Cieślak-Wybacz
mgr inż. Andrzej Milaszkiewicz
mgr Paweł Pliźga

RYSunek PLANU OPRACOWANO W SYSTEMIE GEO-MAP FIRMY GEO-SYSTEM

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/326/13
Rady Miasta Chełm
z dnia 5 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru „Kamena – Ogrodowa”.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miasta projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Termin składania uwag dotyczących projektu planu wyznaczony został od dnia 22 października 2012 r. do dnia 5 grudnia 2012 r. tj. w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się dnia 8.11.2012 r.

W okresie tym wpłynęła jedna uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu dla działki nr 591/4 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i została uwzględniona przez Prezydenta.

Przewodniczący Rady

Zygmunt Gardziński

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/326/13
Rady Miasta Chełm
z dnia 5 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.).

Do inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, położonych w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm, obszaru „Kamena – Ogrodowa” należą:

- 1) budowa nowego odcinka drogi publicznej – dojazdowej (ulica Mariana Pilarskiego) z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem KDD-16 długości ok. 100 m i szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających (wraz z jezdnią, chodnikami, oświetleniem i zielenią towarzyszącą):
 - a) sposób realizacji – systemem zleceń w drodze przetargu publicznego;
 - b) zasady finansowania – ze środków własnych (budżetu miasta) oraz z innych źródeł zewnętrznych, w tym m.in.: ze środków z budżetu krajowego, Unii Europejskiej i EOG, itp.,
 - c) okres realizacji 2015 r. - lata następne
- 2) budowa nowego odcinka drogi wewnętrznej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem KDW-17 długości ok. 100 m i szerokości min. 8,0 m w liniach rozgraniczających (wraz z jezdnią, chodnikami, oświetleniem i zielenią towarzyszącą):
 - a) sposób realizacji – systemem zleceń w drodze przetargu publicznego;
 - b) zasady finansowania – ze środków własnych (budżetu miasta) oraz z innych źródeł zewnętrznych, w tym m.in.: ze środków z budżetu krajowego, Unii Europejskiej i EOG, itp.,
 - c) okres realizacji 2015 r. - lata następne
- 3) budowa nowego odcinka drogi wewnętrznej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem KDW-18 długości ok. 110 m i szerokości zmiennej od 8,0 m do 5,0 m w liniach rozgraniczających (wraz z jezdnią, chodnikami, oświetleniem i zielenią towarzyszącą):
 - a) sposób realizacji – systemem zleceń w drodze przetargu publicznego;

- b) zasady finansowania – ze środków własnych (budżetu miasta) oraz z innych źródeł zewnętrznych, w tym m.in.: ze środków z budżetu krajowego, Unii Europejskiej i EOG, itp.,
- c) okres realizacji 2015 r. - lata następne

Obsługę terenów objętych zmianą planu zapewnią w zakresie infrastruktury technicznej, istniejące sieci w pasach drogowych ulic oraz projektowanych sieci w drogach obszaru opracowania.

Przewodniczący Rady

Zygmunt Gardziński