



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 maja 2015 r.

Poz. 1797

UCHWAŁA NR VII/63/15 RADY MIASTA CHEŁM[^]

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Nowy Świat.

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 2013 r. poz. 594 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 2015 r. poz. 199), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/441/14 Rady Miasta Chełm z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Nowy Świat, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 7, poz. 255), dla terenu położonego przy ulicy Nowy Świat, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają:

- 1) od północy – droga wewnętrzna;
- 2) od wschodu – teren zabudowy wielorodzinnej;
- 3) od południa – droga wewnętrzna - ulica Nowy Świat;
- 4) od zachodu – teren zabudowy usługowej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno wystąpić na danym terenie w zakresie co najmniej jednej z ustalonych funkcji;

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może lecz nie musi wystąpić na danym terenie, pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym, a jedynie go uzupełni i wzbogaci;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) oznaczenie określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

§ 4. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenu: U - teren zabudowy usługowej.

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

- 1) obszar planu obejmuje teren usług na którym zlokalizowany jest wielokondygnacyjny budynek usługowy, położony w osiedlu zabudowy wielorodzinnej. Elementy wystroju zewnętrznego budynku oraz zagospodarowania terenu (np. detal architektoniczny, obiekty małej architektury, zielen) powinny uwzględniać ekspozycję budynku w istniejącym otoczeniu, odpowiednią do jego funkcji;
- 2) nakazuje się:
 - a) zachowanie właściwych odległości nasadzeń drzew i krzewów, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla istniejących obiektów budowlanych i ciągów komunikacyjnych,
 - b) ograniczenie doboru gatunków roślinności do takich, które nie osiągają rozmiarów stanowiących potencjalne zagrożenie oraz nie wpływają na dostęp do elewacji budynku ze względu na prowadzenie ewentualnych działań ratowniczych przy wykorzystaniu podnośników;

- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

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

- 1) w zakresie rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
 - a) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w formie zorganizowanej, uporządkowanej i zharmonizowanej z otoczeniem,
 - b) dopuszcza się montaż nośników reklamowych o wysokości nie przekraczającej 3 m i powierzchni do 6m²,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam maskujących stosowanych tylko w czasie prowadzenia robót budowlanych;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności ciągów komunikacyjnych i usług osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu określają ustalenia szczegółowe zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie działki w celu wydzielenia terenów urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji oraz w celu korekty granic działek sąsiednich;

2) dopuszcza się scalanie działek.

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

- 1) w zakresie ochrony zieleni i walorów przyrodniczych ustala się:
 - a) wprowadzanie nowych inwestycji z uwzględnieniem zieleni,
 - b) zaprojektowanie nowych nasadzeń drzew 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, z dopuszczeniem wycinki drzew również w innych uzasadnionych przypadkach wynikających np. z zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 2) 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) realizacja 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;
- 3) teren oznaczony symbolem U zalicza się do terenów chronionych akustycznie;
- 4) 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;
- 5) 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 ciepłej 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;
- 6) 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;
- 7) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) 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: w granicach planu nie występują obiekty architektury i budownictwa znajdujące się w wojewódzkiej / gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają istniejące drogi wewnętrzne położone poza granicami planu:
 - od strony północnej - droga wewnętrzna na działce stanowiącej własność Miasta Chełm,
 - od strony południowej – droga wewnętrzna ul. Nowy Świat;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne niewyznaczone w planie, o parametrach zgodnych z przepisami Prawa budowlanego i przepisami dotyczącymi dróg pożarowych;
- 3) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych kolidujących z planowaną zabudową. Zakres i technologię przebudowy określi zarządca urządzeń na wniosek zainteresowanej strony a koszty przebudowy ponosi jej wnioskodawca;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej i rozbudowywanej, poprzez budowę sieci wodociągowej wg zasad i warunków uzgodnionych z dostawcą wody;
 - a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych - do miejskiej oczyszczalni ścieków po wykonaniu niezbędnych odcinków kanalizacji sanitarnej wg zasad i warunków uzgodnionych z użytkownikiem sieci;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – sieciami kanalizacji deszczowej; dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu na własnym terenie;
- 6) zaopatrzenie w gaz – poprzez sieć gazową średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - a) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci średniego napięcia (SN) poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia (nN);
 - a) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - dla linii kablowej 15 kV – 2 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowych 0,4 kV – 1 m (pas po 0,5 m od osi linii),
 - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wzdłuż linii elektroenergetycznych wynosi:
 - dla linii kablowych 15kV i 0,4 kV - 3 m (pas po 1,5 m od osi linii),
 - c) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenie, na którym wystąpiły zwiększone potrzeby,
 - d) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych;

9) 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.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) rozbudowę sieci infrastruktury technicznej według warunków technicznych uzyskanych od właściwego administratora sieci;
- 2) zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowę nowych sieci w korytarzach infrastruktury położonych w drogach lub na terenach przyległych do dróg, za zgodą właściciela nieruchomości.

Rozdział 2. **Ustalenie szczegółowe**

§ 13. U – teren zabudowy usługowej

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, mieszkalnictwa zbiorowego (dom studencki, hotelarstwo);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, administracja, mieszkania, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku - 20 m,
 - b) przekrycie budynku - stropodach,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych oraz w formie wbudowanej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 50 %,
 - b) obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na powierzchni stanowiącej co najmniej 5 % powierzchni terenu inwestycji,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna - 2,2,
 - d) zakazuje się wznoszenia wolno stojących, tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna – wg stanu istniejącego: od strony południowej z ul. Nowy Świat oraz od strony północnej z drogi wewnętrznej prowadzącej do ul. Lwowskiej,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 10 łóżek przewidzianych w mieszkalnictwie zbiorowym,

- w tym co najmniej 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3. 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 20%.

§ 16. Na obszarze planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony 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.).

§ 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

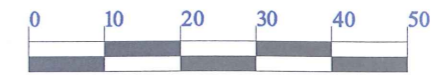
Zygmunt Gardziński

MIASTO CHEŁM

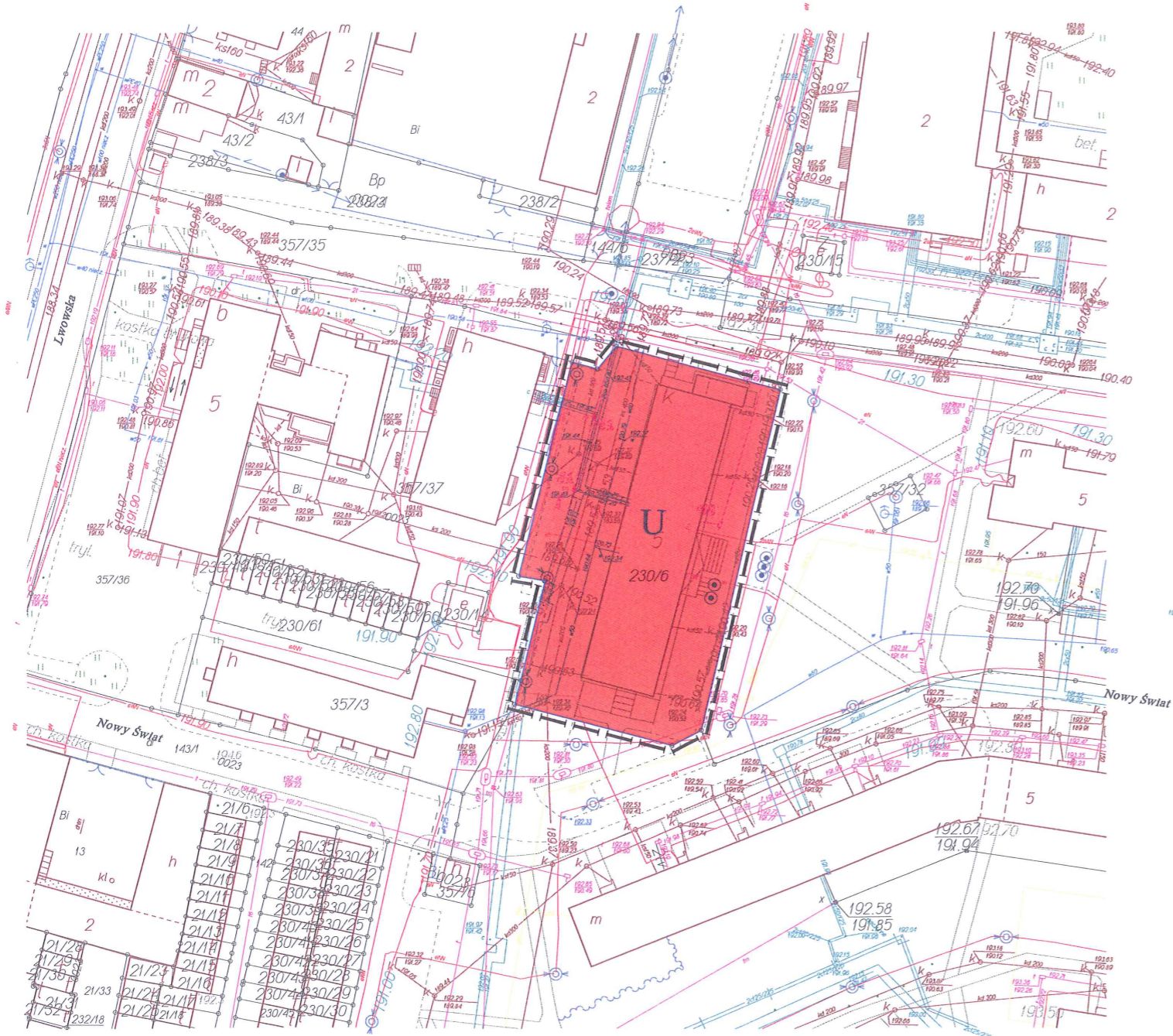
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY NOWY ŚWIAT

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VII/63/15
RADY MIASTA CHEŁM
Z DNIA 28 KWIETNIA 2015 R.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM



OZNACZENIA

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

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
mgr Paweł Plizga

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VII/63/15
Rady Miasta Chełm
z dnia 28 kwietnia 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Nowy Świat.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miasta projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Termin składania uwag dotyczących projektu planu wyznaczony został od dnia 2 lutego 2015 r., do 2 marca 2015 r. tj. w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 17 marca 2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 2 marca 2015 r.

W okresie tym nie zgłoszono uwag do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Nowy Świat.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VII/63/15
Rady Miasta Chełm
z dnia 28 kwietnia 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2015 r. poz. 199).

1. Sposoby finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - dla obsługi terenu opracowania nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. Zasadność finansowania inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej infrastruktury technicznej:
 - pełna infrastruktura techniczna zlokalizowana w ulicy Lwowskiej zabezpiecza obsługę terenu objętego zmianą planu,
 - ewentualna przebudowa sieci infrastruktury technicznej związana z wprowadzeniem nowych inwestycji należy do inwestora.