



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 18 maja 2015 r.

Poz. 1687

UCHWAŁA NR VI/43/15 RADY MIASTA CHEŁM[^]

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan.

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 XXXV/403/13 Rady Miasta Chełm z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan, po stwierdzeniu, że zmiana planu 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 Chełm obszaru w rejonie ulicy Majdan, uchwalonego uchwałą Nr XIII/147/11 Rady Miasta Chełm z dnia 14 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012 r., poz. 892), terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określają:

- 1) od zachodu – granica administracyjna miasta Chełm;
- 2) od północy – teren nowoprojektowanej ulicy głównej łączącej ul. 15 Sierpnia z ulicą Podgórze;
- 3) od wschodu – tereny zabudowy jednorodzinnej i usług;
- 4) od południa – granica administracyjna miasta Chełm.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany 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) zmianie planu – należy przez to rozumieć tekst i rysunek zmiany planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno wystąpić na danym terenie, z wyjątkiem terenu MN/ZP-8;

- 3) 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 go uzupełni i wzbogaci;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku w stanie surowym;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 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) oznaczenie określające przeznaczenie terenu.

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

§ 4. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) MN/ZP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona;
- 3) U – zabudowa usługowa;
- 4) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 5) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 6) KDW – drogi wewnętrzne.

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

- 1) Obszar zmiany planu obejmuje zespół zabudowy jednorodzinnej o powierzchni około 13 ha, położony w zachodniej części miasta, przy granicy administracyjnej z gminą Chełm - kształtowanie zabudowy z zapewnieniem harmonijnego i czytelnego układu przestrzennego, w nawiązaniu do terenów sąsiednich;
- 2) Należy zapewnić właściwe odległości nasadzeń drzew i krzewów, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla istniejących obiektów budowlanych i ciągów komunikacyjnych lub ograniczyć dobór gatunków roślinności do takich, które nie osiągają rozmiarów stanowiących potencjalne zagrożenie;
- 3) Zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) ustala się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2 m,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych.

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

- 1) w zakresie rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
 - a) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 3 m i powierzchni nie większej niż 3 m², w formie zorganizowanej, uporządkowanej i zharmonizowanej z otoczeniem,
 - b) wolno stojące reklamy nie mogą powodować utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej, nie mogą ograniczać widoczności użytkownikom ciągów komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków, o powierzchni nośnika nie większej niż 3 m²;

- 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 sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) budynki mieszkalne należy sytuować w części frontowej działki, w układzie kalenicowym.

§ 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) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić nie mniej niż:
 - a) 500 m² – dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 400 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 300 m² – dla zabudowy szeregowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 2 wyłącznie w celu wydzielenia terenów urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji oraz w celu korekty granic działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się scalanie działek.

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

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu 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 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;
- 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) 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;
- 4) tereny oznaczone symbolami MN, MN/ZP, U 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: 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) obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu zapewniają drogi:
 - a) KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - c) KDW - drogi wewnętrzne,
 - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone w zmianie planu, zapewniające dojazdy do działek budowlanych;
- 2) parametry dróg (szerokość i nośność) wymienionych w pkt 1, 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;
- 4) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od istniejących urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z normami przyjętymi przez zarządcę sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci;
- 5) skrzyżowania dróg z liniami elektroenergetycznymi wykonać w uzgodnieniu z zarządcą sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci.

§ 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 według 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 według 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 istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV.
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci średniego napięcia SN, niskiego napięcia nN oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) dopuszcza się budowę - nie wskazanych na rysunku zmiany planu miejscowego - stacji transformatorowych wewnętrznych 15/0,4 kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN,
 - c) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - dla linii napowietrznej 110 kV – pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej 15 kV – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowych 15 kV – 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowych 0,4 kV – 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii),
 - d) w sąsiedztwie obszaru opracowania na terenie gminy Chełm przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV ze strefą wolną od zabudowy wskazaną na rysunku zmiany planu,
 - e) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż elektroenergetycznych linii wynosi odpowiednio:
 - dla linii napowietrznej 110 kV – pas o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej 15 kV – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 3,0 m (pas po 1,5 m od osi linii),
 - f) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku zmiany planu stacji transformatorowych na terenie, na którym wystąpiły zwiększone potrzeby,
 - g) 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 zmianą planu 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. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. U-1 - zabudowa usługowa

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, administracji, biur oraz zakładów rzemieślniczych nie zakłócających funkcji mieszkaniowych obszaru;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) 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 20 % powierzchni terenu inwestycji,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna - 1,
 - d) zakazuje się wznoszenia wolno stojących, tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających,
 - f) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, ust. 1, pkt 8, lit. c, d, e;
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, nie więcej niż 9 m,
 - b) przekrycie budynków – stropodachy, lub dachy płaskie, dopuszcza się dachy zielone,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych oraz w formie wbudowanej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-15,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. MN-2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna – 1,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 5 m od linii rozgraniczających,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, ust. 1, pkt 8, lit. c, d, e;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
 - c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDW-20,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. MN-3 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna - 1,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 5 m od linii rozgraniczających,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, ust. 1, pkt 8, lit. c, d, e,
 - f) obowiązuje przeprowadzenie badań gruntowych w celu określenia warunków i sposobu posadowienia budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
 - c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDW-21,

b) należy zapewnić nie mniej niż:

- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. MN-4 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,

b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie ustala się,

- maksymalna – 1,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,

c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-11, KDD-14; od strony północnej - z drogi projektowanej poza granicami zmiany planu,

b) należy zapewnić nie mniej niż:

- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. MN-5 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,

b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie ustala się,

- maksymalna - 1;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
- c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-11, KDD-13, KDD-14,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

6. MN-6 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,
- b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna - 1;
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających
- e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, ust. 1, pkt 8, lit. c, d, e,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
- c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. MN-7 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,
 - b) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna – 1,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających,
 - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, ust. 1, pkt 8, lit. c, d, e,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
 - c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-9, KDD-11, KDD-12,
 - b) należy zapewnić nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. MN/ZP-8 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna lub zieleń urządzona lub zabudowa jednorodzinna i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, urządzenia sportowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia reklamowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren po dawnej kopalni gliny – warunki gruntowo-wodne są niekorzystne dla zabudowy, grunt rodzimy występuje na głębokości ok. 6 m od powierzchni istniejącego terenu,
 - b) zabudowa wymaga przeprowadzenia badań gruntowych w celu określenia warunków i sposobu posadowienia budynków,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50 %,
 - d) obowiązuje zachowanie co najmniej 30 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna - nie ustala się,
 - maksymalna - 1;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg publicznych – 5 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, dopuszcza się dachy zielone,
 - c) dla zabudowy usługowej, garaży, budynków gospodarczych, ganków i zadaszeń, dopuszcza się stropodachy i dachy płaskie;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna – od strony dróg: KDL-9, KDL-10, KDD-12,

b) należy zapewnić nie mniej niż:

- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. KDL-9 – droga publiczna klasy lokalnej - ulica Majdan

1) ulica położona na granicy administracyjnej miasta Chełm i gminy Chełm;

2) szerokość w liniach rozgraniczających w części leżącej w granicach administracyjnych miasta Chełm – zmienna, do 12 m;

3) szerokość jezdni – w części leżącej w granicach administracyjnych miasta Chełm – do 6 m;

4) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) w zachodniej części pasa drogowego, w rejonie dawnego wyrobiska gliny, obowiązuje przeprowadzenie badań gruntowych w celu określenia warunków i sposobu posadowienia inwestycji drogowej.

10. KDL-10 – droga publiczna klasy lokalnej - ulica Majdan

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;

2) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m;

3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w południowej części pasa drogowego, w rejonie dawnego wyrobiska gliny, obowiązuje przeprowadzenie badań gruntowych w celu określenia warunków i sposobu posadowienia inwestycji drogowej.

11. KDD-11 – droga publiczna klasy dojazdowej

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;

2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

12. KDD-12 – droga publiczna klasy dojazdowej

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;

2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w zachodniej części pasa drogowego, w rejonie dawnego wyrobiska gliny, obowiązuje przeprowadzenie badań gruntowych w celu określenia warunków i sposobu posadowienia inwestycji drogowej.

13. KDD-13 – droga publiczna klasy dojazdowej

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

14. KDD-14 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

15. KDD–15 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. KDD–16 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) ulica położona na granicy administracyjnej miasta Chełm i gminy Chełm,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w części leżącej w granicach administracyjnych miasta Chełm – zmienna, do 8 m;
- 3) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

17. KDD–17 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) ulica położona na granicy administracyjnej miasta Chełm i gminy Chełm,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w części leżącej w granicach administracyjnych miasta Chełm – zmienna, do 12 m;
- 3) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

18. KDD–18 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

19. KDD–19 – droga publiczna klasy dojazdowej

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni – 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

20. KDW–20 – droga wewnętrzna

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - według stanu istniejącego,
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

21. KDW–21 – droga wewnętrzna

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - według stanu istniejącego,
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Teren, dla którego zmiana planu 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 zmiany planu, w wysokości 1%.

§ 16. Na obszarze zmiany planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru w rejonie ulicy Majdan, uchwalona uchwałą Nr XIII/147/11 Rady Miasta Chełm z dnia 14 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 892 z dnia 14 lutego 2012 r.).

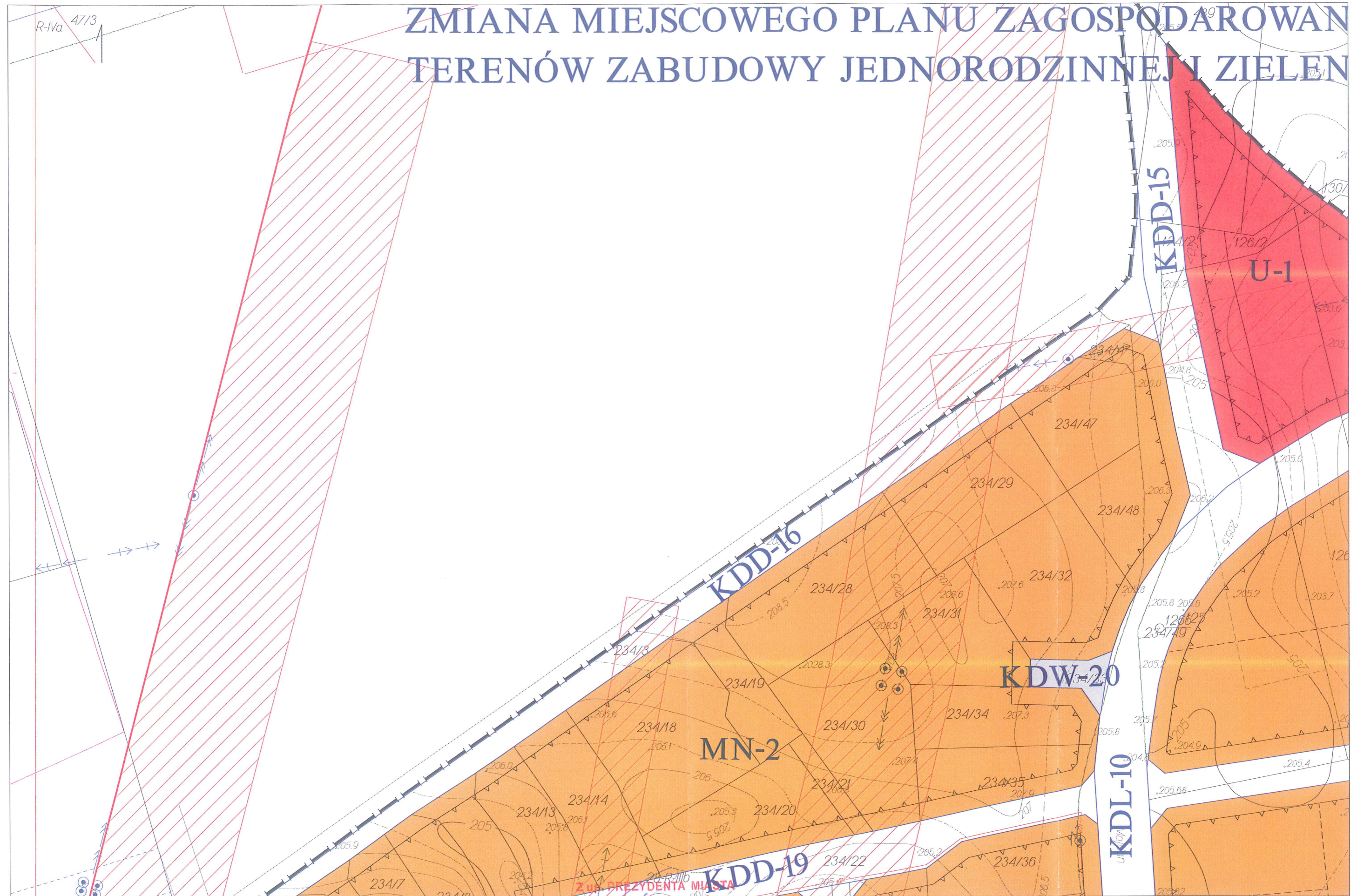
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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

Przewodniczący Rady

Zygmunt Gardziński

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZIELEN



Z URZĘDU PREZYDENTA MIASTA

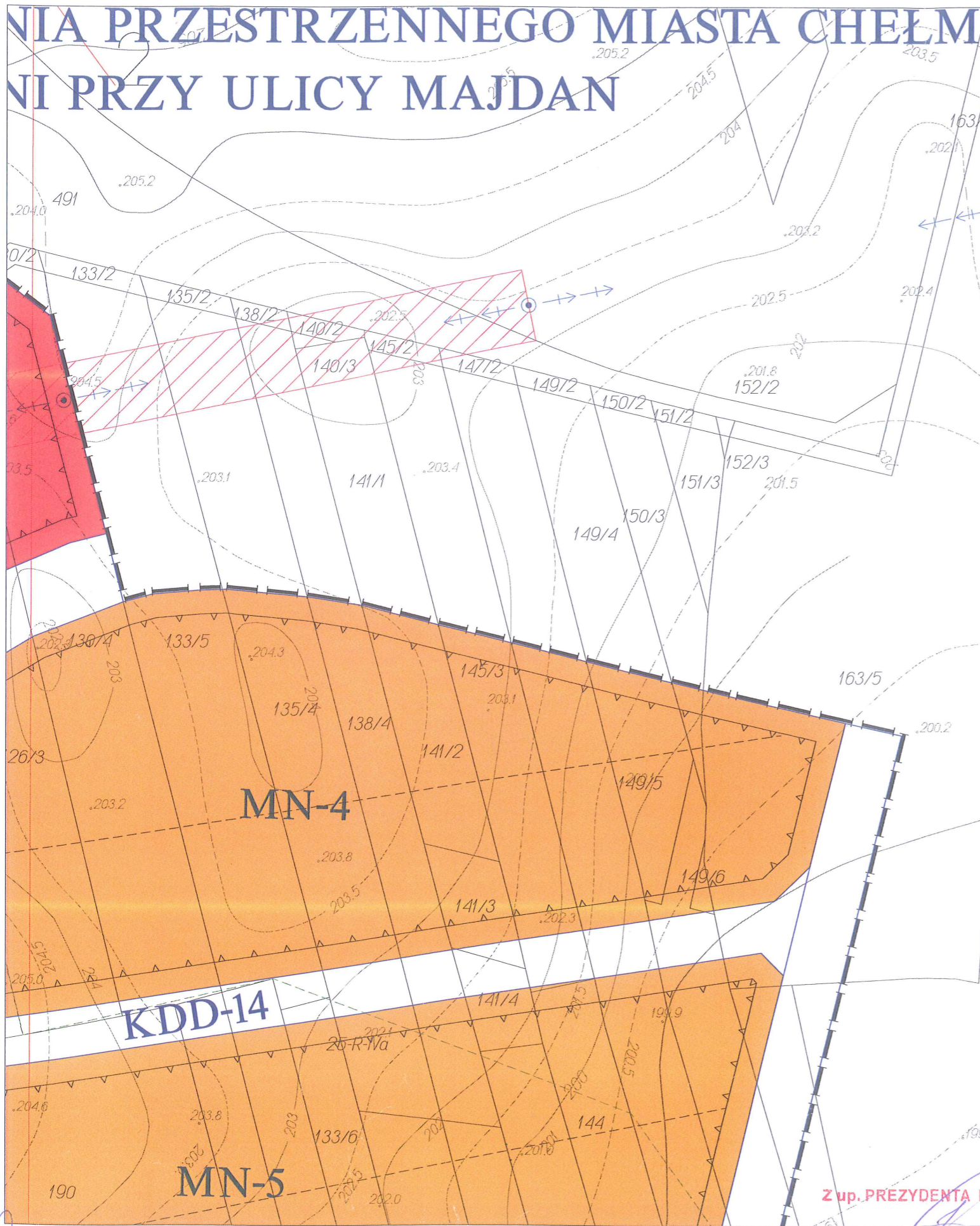
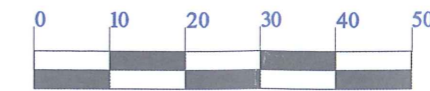
mgr inż. Józef Górny
Zastępca Prezidenta

50

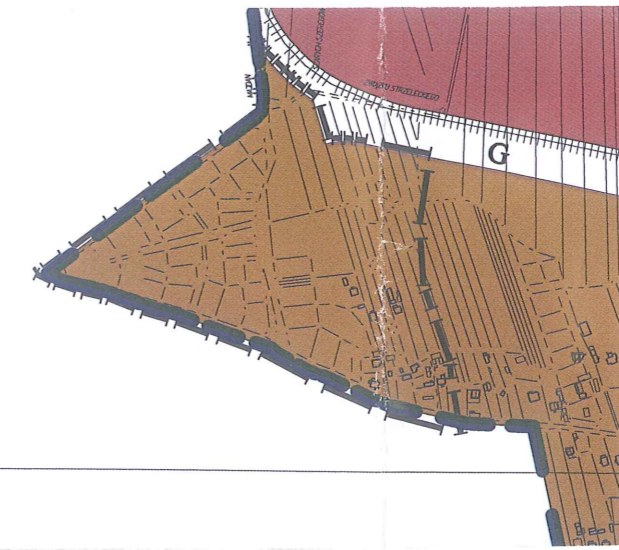
PLAN PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM WYKAZUZI PRZY ULICY MAJDAN

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY ...VI/43/15...
RADY MIASTA CHEŁM
Z DNIA 25 MARCA 2015 R.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM



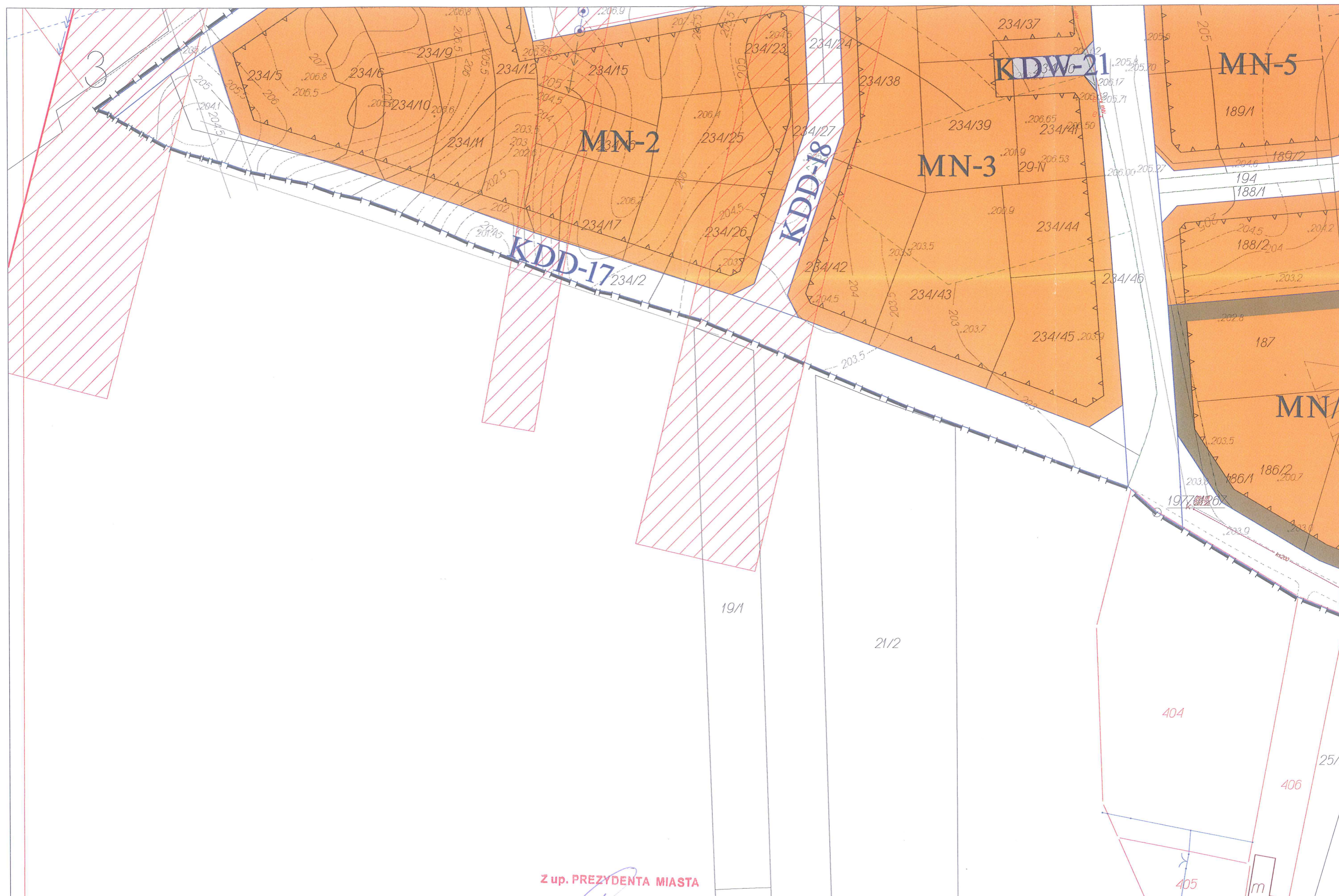
OZNACZENIA

GRANICE, STREFY

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
- STREFY WOLNE OD ZABUDOWY OD ISTNIEJACYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

Z up. PREZYDENTA MIASTA

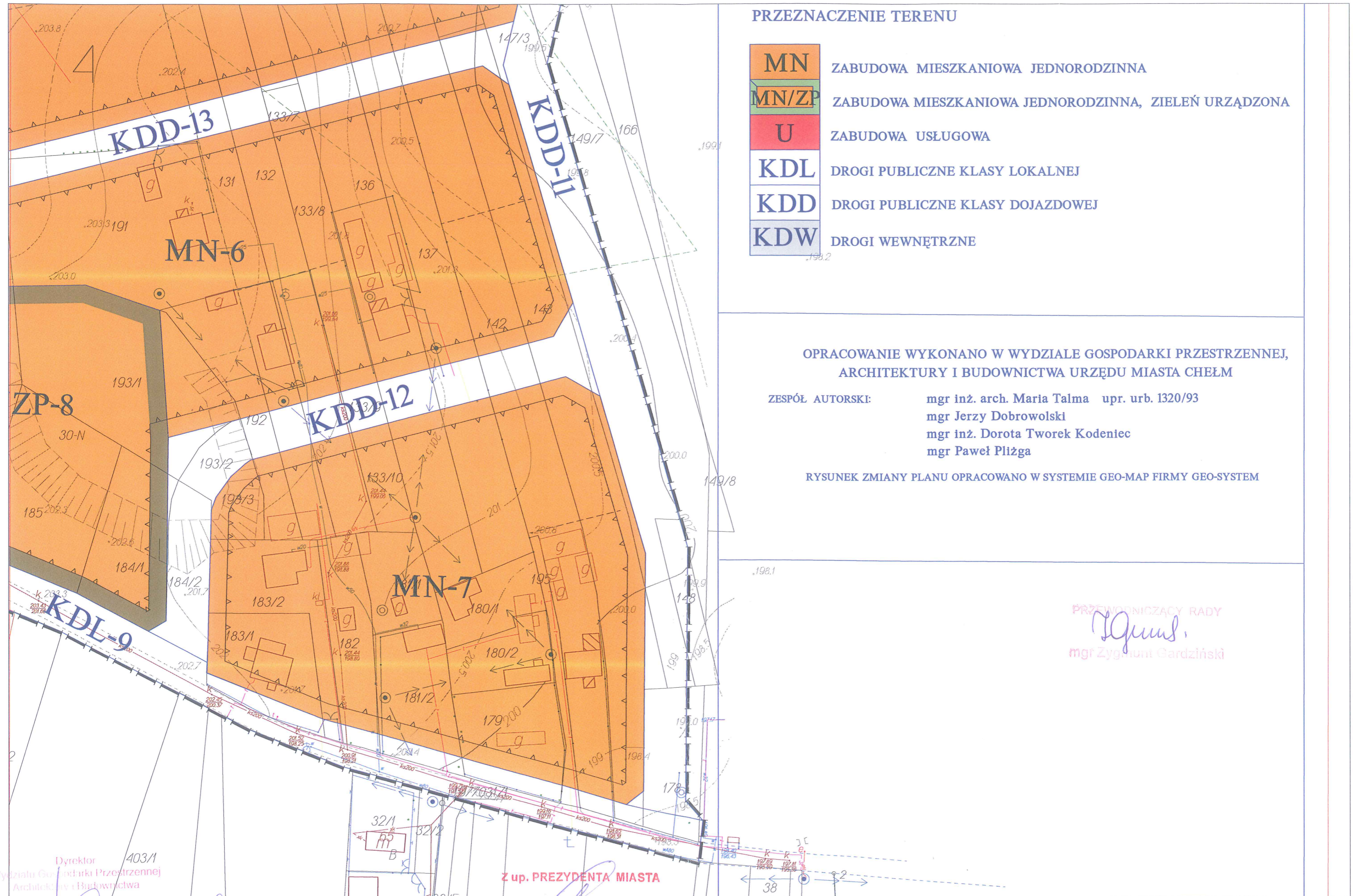
mgr inż. Józef Górny
Zastępca Prezydenta



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Józef Górny
Zastępca Prezydenta

Handwritten initials or mark in the bottom left corner.



PRZEZNACZENIE TERENU

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MN/ZP	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZIELEŃ URZĄDZONA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA
KDL	DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
KDD	DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	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
 mgr Paweł Plizga

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
 mgr Zygmunt Gardziński

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Józef Górny
 Zastępca Prezydenta

Dyrektor
 Wydziału Gospodarki Przestrzennej,
 Architektury i Budownictwa

mgr inż. arch. Maria Talma

RAJCA PRAWNY
[Signature]
 mgr Zofia Pawłowska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/43/15
Rady Miasta Chełm
z dnia 25 marca 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan.

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 zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Termin składania uwag dotyczących projektu planu wyznaczony został od dnia od 29 grudnia 2014 r., do dnia 28 stycznia 2015 r. r. tj. w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 12 lutego 2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się dnia 28.01.2015 r.

W okresie tym nie zgłoszono uwag do przedstawionego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VI/43/15
Rady Miasta Chełm
z dnia 25 marca 2015 roku

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 2015 r. poz. 199).

Do inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, położonych w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan należą:

- 1) budowa nowego odcinka drogi dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem KDD-18 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 2016 r. - lata następne
- 2) budowa nowego odcinka drogi dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem KDD-19 długości ok. 160 m i szerokości 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 2016 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.