



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 10 kwietnia 2012 r.

Poz. 1368

### UCHWAŁA NR XV/168/12 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 30 stycznia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm w rejonie Ronda Jana Pawła II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 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. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełma”, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

##### **§ 1.**

1. Dokonuje się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28.12.2001 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11.02.2002 roku, dla obszaru położonego w rejonie Ronda Jana Pawła II w Chełmie, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice zmiany planu określają:

- 1) od północy - ul. Zielna;
- 2) od wschodu - ul. Obłowska;
- 3) od południa - ul. Lubelska;
- 4) od zachodu - Al. Armii Krajowej.

##### **§ 2.**

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 – Załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - Załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 13) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

### § 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełma, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 7) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 10) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, tarasów

- i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 12) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na terenie wyrażoną w procentach;
  - 13) maksymalnej wysokości budynków – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punkt u zbiegu połaci dachowych z uwzględnieniem urządzeń kubaturowych lokalizowanych na dachu;
  - 14) obowiązujących liniach zabudowy – wyznaczone na terenie linie na których muszą być usytuowane zewnętrzne, zwrócone w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemne ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
  - 15) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od krawędzi jezdni dla ulic i od linii rozgraniczającej ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
  - 16) maksymalnej liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
  - 17) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku sumy powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
  - 18) miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
  - 19) głównych miejscach przestrzeni publicznych- należy przez to rozumieć miejsca i przestrzenie publiczne wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające specjalnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
  - 20) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;
  - 21) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
  - 22) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki, na której są zlokalizowane;
  - 23) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne z poziomu terenu ulicy, ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego;
  - 24) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;

- 25) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m<sup>2</sup>;
- 26) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 27) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 440 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 28) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych przestrzeni publicznych, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę oraz elementem systemu informacji; w szczególności reklamy obejmują:
- a) tablice reklamowe- wydzielone na własnej konstrukcji nośnej lub na obiekcie płaszczyzny, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe,
  - b) reklamy remontowe –siatki okrywające rusztowanie budowlane z informacją graficzną, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych.
- 29) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy -firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej; w tym także:
- a) szyldy semaforowe –szyldy zamocowane do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku,
  - b) zwiastuny szyldów – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczane poza nieruchomością, na której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojazdu).
- 30) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 3, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### § 4.

1. Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonego w infrastrukturę techniczną fragmentu miasta położonego w centrum przy jednoczesnej ochronie wartości krajobrazowych – osi widokowych na Górę Katedralną oraz Kościół Rozesłania św. Apostołów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków z możliwością wyburzenia;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) oznaczenia literowo – cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;

- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) osie widokowe;
- 10) elewacje do specjalnego opracowania;
- 11) projektowane szpalery drzew;
- 12) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenu**

### **§ 5.**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określanych dalej jako tereny MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne z zakresu domów wolnostojących;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urzędzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; ustala się kształtowanie zabudowy uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic.

3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, określanych dalej jako tereny MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urzędzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych;
- 4) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów do czasu ich wymiany na nową zabudowę;
- 5) ustala się nakaz realizacji budynku garażowego lub gospodarczego integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; ustala się kształtowanie zabudowy uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic.

4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, określanych dalej jako tereny MW/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów, usługi z zakresu rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych w parterach budynków, jako uzupełnienie funkcji podstawowej;

- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych;
- 4) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów do czasu ich wymiany na nową zabudowę,
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się kształtowanie zabudowy uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic,
- 6) zakazuje się realizacji budynków garażowych jako wolnostojące;

5. Ustala się przeznaczenie terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określanych dalej jako tereny U/MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych;
- 4) zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkaniowej od strony Al. Armii Krajowej;
- 5) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów do czasu ich wymiany na nową zabudowę;
- 6) zakazuje się realizacji budynków garażowych jako wolnostojące;

6. Ustala się przeznaczenie terenów usług określanych dalej jako tereny U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, kultury, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, rzemiosła, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji, parkingi podziemne;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych;
- 4) zakazuje się funkcji mieszkalnej;
- 5) zakazuje się lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych;
- 6) dopuszcza się elementy małej architektury stanowiące element wyposażenia przestrzeni publicznej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się kształtowanie zabudowy uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic,
- 8) zakazuje się realizacji budynków garażowych jako wolnostojące;

7. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni urządzonej określanych dalej jako tereny ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury; infrastruktura techniczna – sieci urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego;
- 3) na terenach ZP ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących alejom pieszym, grupy zieleni wysokiej i niskiej, ogrody i klomby kwiatowe, żywopłoty, pnącza, otwarte murawy i błonia spacerowe oraz zwarte masywy zieleni wysokiej;

8. Ustala się przeznaczenie terenów elektroenergetyki – stacja transformatorowa, określanych dalej jako tereny E:

- 1) przeznaczenie podstawowe : stacja transformatorowa;

- 2) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1;
  - 3) ustala się zachowanie stacji z możliwością rozbudowy w formie kubaturowej;
  - 4) ustala się zastosowanie elewacji w kolorach stonowanych;
  - 5) ustala się zakaz zastosowania elewacji z tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych.
9. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji – parkingi, określanych dalej jako tereny KS:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking miejski, ogólnodostępny;
- 2) stanowiska postojowe z kostki brukowej w dostosowaniu do charakteru przestrzeni publicznej ( ulice Zielna i Obłońska);
- 3) obowiązuje zakaz wygradzania parkingu.

10. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji, określanych dalej jako tereny dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych (KDL, KDD, KPj):

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków, zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia ulic.

11. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji - główne miejsca przestrzeni publicznych określanych dalej jako tereny KPj i KPP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa, komunikacja rowerowa oraz infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków, zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia placów, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń;
- 4) dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego;
- 5) teren wymaga szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje (dotyczy KPj-10).

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

##### **§ 6.**

1. Obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę (kwartały zabudowy miejskiej), częściowe zachowanie i uzupełnienie istniejącej ukształtowanej historycznie siatki ulic i przestrzeni publicznych, oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych kwartałów.

3. Wyznacza się projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic i miejsc publicznych, zgodnie z rysunkiem planu, lokalizacja może podlegać zmianom. Dopuszcza się wymianę drzew chorych, zamierających na nowe, oraz ze względu na realizację inwestycji liniowych i infrastrukturalnych ustalonych w planie. Nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zastępczych, z doбором gatunków dostosowanych do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

4. Ustala się uwzględnienie ekspozycji widokowej z ulic: wiaduktu i ul. Kopernika na Wzgórze Katedralne z Bazyliką NMP oraz Kościół Rozesłania św. Apostołów poprzez:

- 1) kształtowanie pierzei o zróżnicowanej wysokości zabudowy z określeniem maksymalnej wysokości budynków w poszczególnych kwartałach zabudowy;
- 2) wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy od krawędzi jezdni Al. Armii Krajowej;
- 3) kształtowanie pierzei ulic stanowiące podstawowe elementy układu przestrzennego przez:
  - a) wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
  - b) określenie zasad kolorystyki elewacji budynków.

5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z określonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się remont zabezpieczający istniejących budynków;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych które nie wystają ponad poziom terenu,
  - b) ramp, pochylni, schodów;
- 5) dla budynków lokalizowanych w obowiązujących liniach zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy.

6. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu tereny usługowe oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych albo zachowanie istniejących lokali usługowych; lokale usługowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu;
- 2) ustala się zakaz urządzania wejść do piwnic z poziomu terenu;
- 3) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły klinkierowej;
- 4) elewacje od strony ulic lub placów powinny być bez uskoków ze ślepyimi fragmentami ścian;
- 5) dla nowych budynków dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchnia przeszklenia nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni elewacji;
- 6) ustala się zakaz zastosowania okładzin z tworzyw sztucznych (siding), blach falistych i trapezowych;
- 7) ustaleń pkt 3 i 4 nie stosuje się do budynków zabytkowych i objętych ochroną w planie.

7. Ustala się zasadę lokalizowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony przestrzeni publicznych.

8. Wyznacza się osie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których osie są zlokalizowane:

- 1) osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez: kształtowanie wysokości budynków i zieleni wysokiej (odpowiedni dobór gatunków).

9. Wyznacza się dominantę przestrzenną, zgodnie z rysunkiem planu dla działki budowlanej, na której zlokalizowano dominantę przestrzenną, ustala się następujące warunki:

- 1) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną, np. przez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce wejścia do budynku itp.;



- 2) wysokość budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną nie może być większa niż maksymalna wysokość zabudowy ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) reklamy i słupy ogłoszeniowe nie powinny zasłaniać dominanty i należy je lokalizować w odległościach określonych w § 7.

10. Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z granicami obszaru objętego planem, dla obszaru ustala się zachowanie i uzupełnienie zabudowy kształtującej kwartały miejskie o ciągłych pierzejach oraz remonty, rewitalizację lub przebudowę istniejących budynków, przestrzeni publicznych i innych obiektów.

11. Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z granicami na rysunku planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych**

##### **§ 7.**

1. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowych;
- 2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach: ulic, placów i alei pieszo-jezdnich, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów od strony ulic;
- 3) szyldów o powierzchniach nie większych niż 1 m<sup>2</sup>.

2. Określa się zasady sytuowania reklam, nośników reklam i słupów ogłoszeniowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

- 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamy i reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na obiektach małej architektury, chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;
- 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku;
- 3) ustala się obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
- 4) zakazuje się umieszczania szyldów mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych, oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników ulicy;
- 5) zakazuje się umieszczania szyldów w sposób ograniczający widoczność kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 6) zakazuje się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm (dotyczy również umieszczania reklam i szyldów na dachu obiektu), reklamy świetlne - posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
- 7) usytuowanie reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

3. Określa się zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania takich jak np.: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam w grupach do 3 m<sup>2</sup> powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości;

- 3) na terenie jednej ulicy lub placu, w terenie podobnie zagospodarowanym, formaty reklam powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, umieszczone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

## **Rozdział 5. Zasady lokalizowania ogrodzeń**

### **§ 8.**

1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi, z wyjątkiem terenów: zabudowy jednorodzinnej (MN i MN/U);
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach komunikacji: ulicach, ciągach pieszych, ciągach pieszo-jezdnych (tereny KD, KP, KPj);
- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzenia pomiędzy terenami komunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania ogrodzenia pomiędzy terenami zieleni urządzonej i terenami komunikacji;
- 5) zakazuje się realizowania ogrodzeń wewnątrz terenów tworzących system terenów otwartych miasta; zakaz nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw dla dzieci zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej, zakaz nie dotyczy ogrodzeń urządzeń technicznych wymagających odpowiedniego ogrodzenia zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich, jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

2. Ogrodzenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN i MN/U) powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu; przy czym nie dopuszcza się wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu.

3. Ustala się bezwzględny zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego.

## **Rozdział 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **§ 9.**

1. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm – Zamość”;

- 1) zasady ochrony obszaru:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, w tym ścieków opadowych z terenów komunikacji, bez ich wcześniejszego podczyszczenia,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
  - c) realizacja zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji przekraczających standardy jakości środowiska, wymagających tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć oraz prowadzenia działalności mogących powodować degradację środowiska, w tym zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska, z wyjątkiem dróg publicznych oraz lokalnej infrastruktury technicznej.

### **§ 10.**

1. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego i przyrodniczego, w której obowiązuje:

- 1) ochrona osi widokowych przez realizację ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości budynków i lokalizację zieleni;
- 2) na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych są to: domy ul. Obłońska 3, 15, 19, ul. J. Korczaka 6, ul. M. Konopnickiej 2;
- 3) ustala się rewitalizację istniejących obiektów zabytkowych: Obłońska 3, 15, 19;
- 4) przekształcenia urbanistyczne, uzupełnienia zabudowy powinny zachowywać charakter i skalę w stosunku do otoczenia;
- 5) nowa zabudowa nie powinna dominować skalą nad obiektami chronionymi w różnorodności zastosowanych form, detali architektonicznych oraz faktur elewacji;
- 6) ustala się obowiązek każdorazowej analizy sylwety miasta oraz możliwości otwarć widokowych na zabytkowe zespoły sakralne;
- 7) rewitalizacja i wprowadzenie funkcji mieszkalno-usługowej do wewnętrznych przestrzeni, połączone z uporządkowaniem i podniesieniem walorów estetyczno-użytkowych przekształcanych przestrzeni;
- 8) przy remontach i przebudowach budynków stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego w oparciu o wytyczne konserwatorskie;
- 9) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach objętych ewidencją zabytków nakłada się obowiązek zachowania ich gabarytów; proporcji i nakazuje się zachowanie podziałów wewnętrznych.

#### 2. Dla terenów ulic i przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych, zamierających na nowe;
- 2) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nie przekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
- 3) zakaz lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt 2;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni.

#### 3. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi;
- 3) zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 4) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej zdalaczynnej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych, dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej do zasilania urządzeń grzewczych oraz do wytwarzania ciepła, szczególnie w czasowo wykorzystywanych lub w tymczasowych.

#### 4. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

#### 5. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń i hałasu na terenie ulic, ustala się:

- 1) przy przebudowie istniejących ulic ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę

nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu;

- 2) na terenach zabudowy nie dopuszcza się lokalizowania ekranów akustycznych w ulicach;
- 3) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów;
- 5) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 11.**

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów przesłaniających widok na „Górę Katedralną” oraz Kościoł Rozesłania św. Apostołów;
- 2) celem zachowania ekspozycji widokowej na Wzgórze Katedralne i Bazylikę NMP oraz Kościół Rozesłania św. Apostołów wyznacza się jako strefę ochrony ekspozycji – wiadukt, ul. Zielną i ul. Kopernika;
- 3) ustala się obowiązek wykonania każdorazowo analizy przestrzennej;
- 4) nowa zabudowa znajdująca się w polu ekspozycji i widoku na obiekty lub zespoły zabytkowe powinna z nią harmonizować i posiadać wysokie walory architektoniczno – estetyczne;
- 5) nowa zabudowa nie powinna dominować skalą nad obiektami chronionymi w różnorodności zastosowanych form, detali architektonicznych oraz materiałów wystroju zewnętrznego.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:
  - a) zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, do:
    - niezwłocznego powiadomienia o tym Prezydenta Miasta Chełm i właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
    - zabezpieczenia odkrytego przedmiotu,
    - wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) badania archeologiczne wolno prowadzić wyłącznie na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **Rozdział 8.**

### **Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych**

#### **§ 12.**

1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych w skład, którego wchodzi -główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny ulic, tereny ciągów pieszo-jezdných i place.

2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1: budynków, tymczasowych, ogrodzeń wewnętrznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ogrodzeń klombów i trawników.

3. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów określonych w § 5:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury na terenach dróg publicznych (KD), tak aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami § 7.

5. Dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych, o których mowa w § 18, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi.

6. Ustala się zagospodarowanie głównych miejsc i przestrzeni publicznych na podstawie jednolitej koncepcji zagospodarowania uwzględniającej jednolite urządzenie przestrzeni, w tym dobór mebli ulicznych takich jak ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, pojemniki z zielenią, itp. elementów małej architektury, urządzeń oświetlenia i odwodnienia, zieleni itp.

7. Wyznacza się place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ustala się wydzielenie placów np. poprzez wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów itp.;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 20% powierzchni placów; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących elementy małej architektury;
- 3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.

**§ 13.** W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie: terenów ulic, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych realizowanych w liniach rozgraniczających innych terenów, placów miejskich zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, aleje piesze oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. W miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania. Latarnie powinny być lokalizowane w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 5) wszystkie meble uliczne: ławki, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. oraz kioski powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;

- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic lub dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

## **Rozdział 9.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 14.**

1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) ustala się gabaryty i wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) obowiązującą linię zabudowy ustala się i wyznacza na rysunku planu w miejscach szczególnych, gdzie wytworzenie wyraźnej pierzei jest pożądane dla odbudowy przestrzeni publicznych.

2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zamieszkiwania dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25% do 100% (od 14,0 do 45 stopni), przy czym wszystkie połacie powinny mieć zbliżony kąt nachylenia; dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych; dopuszcza się realizację lukarn i naczółków;
- 2) dla zabudowy usługowej nowoprojektowanej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów z koniecznością uwzględnienia widoku jako „piątej elewacji”.

3. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej, przy czym stopień przeszklenia elewacji

nie może przekraczać 60% całej powierzchni elewacji, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2;

- 2) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych typu siding;
- 3) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach drewna wyłącznie jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło;
- 4) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem samego koloru białego oraz wszystkich kolorów jaskrawych i ciemnych dla zabudowy usługowej;
- 5) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni pastelowych z wykluczeniem samego koloru białego oraz wszystkich kolorów jaskrawych i ciemnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zabrania się sytuowania urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach zwróconych w stronę przestrzeni publicznych tj. od strony ulic, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i placów;
- 7) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (poziomych lub pionowych pasów itp.) za wyjątkiem wydzielenia strefy przyziemia i ostatniej kondygnacji budynku (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji);
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;
- 9) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków;

4. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wnętrz budynków:

- 1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni, tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach. Jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;
- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty. Urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;
- 4) w czasie przebudowy lub remontu istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 10.**

##### **Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

§ 15. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie występują tereny górnicze a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **Rozdział 11.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się wydzielenie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów;
- 3) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na działki budowlane;
- 4) w przypadku wydzielenia nowych działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację, należy spełnić następujące warunki: kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem przy dopuszczalnym odchyleniu o 10°; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 5) lokalizacja reklam, elementów systemu informacji nie wymaga wydzielenia działek.

#### **Rozdział 12.**

##### **Zasady kształtowania systemów komunikacji, parkingi i wskaźniki parkingowe**

§ 17.

1. Określa się zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujący: tereny ulic zlokalizowanych na obszarze objętym planem, tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic, ciągów pieszo-jezdných i placów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem, w skład którego wchodzi:

- 1) ulice lokalne, określone w § 21 ust. 1 pkt. 10;
- 2) ulice dojazdowe, określone w § 21 ust. 1 pkt. 7;
- 3) ciągi pieszo-jezdne, określone w § 21 ust. 1 pkt 6, 8, 13;

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym opracowaniem, w skład którego wchodzi:

- 1) chodniki w liniach rozgraniczających ulic (KD) w obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów ciągów pieszo-jezdnych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach (KPj);
- 3) ciągi pieszo-jezdne (KPj) 21 ust.1 pkt 6, 8, 13.

4. Ustala się układ komunikacji rowerowej na terenie objętym opracowaniem:

- 1) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych na terenie ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów w ramach parkingów samochodowych dla terenów, na których zlokalizowane są ścieżki rowerowe; dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na pozostałych terenach komunikacji lub na działkach budowlanych.

5. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów w poziomie terenu, parkingów podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych na obszarach usług, zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się lokalizację parkingów, w tym podziemnych, w miejscach wskazanych na rysunku planu - w przypadku realizacji nowej zabudowy na terenach usług, usług handlu i zabudowy wielorodzinnej.

6. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na obszarach zainwestowanych.

7. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- 1) dla terenów usług:
  - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, kultury, gastronomii, poczty i łączności nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - b) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
  - c) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
- 2) dla terenów MN, MW/U, U/MW, MN/U:
  - a) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każdej działce, jednak nie mniej niż:
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

8. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych:

- 1) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.



9. Ustala się realizację garaży jako wbudowane w budynki mieszkalne i usługowe i zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych na całym obszarze objętym planem miejscowym.

### **Rozdział 13. Uzbrojenie terenu**

#### **§ 18.**

1. Określa się następujące zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej (dotyczy wszystkich sieci) na obszarze objętym opracowaniem:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się rezerwę terenu w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdných dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo-realizowanych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się zapewnienie przekroju przewodów wodociągowych do celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się realizację hydrantów do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zainwestowania miejskiego na obszarze do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a po ewentualnym zrealizowaniu kanalizacji deszczowej (w systemie kanalizacji rozdzielczej) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, a w szczególności z terenów zieleni, do ziemi;
- 3) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem;
- 5) nie dopuszcza się realizacji i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na obszarze planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków i obiektów na terenie planu z miejskiej sieci ciepłej lub w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej;
- 2) zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym wysokoemisyjnym.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z miejskiej sieci gazowej;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDL, KDD), ciągów pieszo-jezdných (KPj);
- 3) nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowniczych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa;
- 4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności: linie

ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku należy umieszczać szafkę gazową otwieraną od strony ulicy.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych SN i nn na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci. W zależności od zapotrzebowania na moc przyłączanych obiektów dopuszcza się rozbudowę sieci SN i nn i dobudowy stacji transformatorowej 15/04kV;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; Dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz stacji transformatorowych wewnętrznych wbudowanych w zabudowę kubaturową lub wolnostojących (zalecana postać walca) w ilości wynikającej z potrzeb a nie wskazanych na rysunku planu. Pod budowę stacji transformatorowych należy przewidzieć teren o min 30m<sup>2</sup>. Należy zapewnić dojazd pod stację transformatorową od drogi publicznej;
- 3) zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 5) W przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych SN i nn, kolidujących z planowaną zabudową, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. PGE Dystrybucja nie finansuje przebudowy kolizji, ani przystosowania istniejących sieci do nowych warunków;
- 6) ustala się strefę wolną od zabudowy dla istniejących i projektowanych linii kablowych 15kV o szerokości 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii);
- 7) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów szczególnych.

7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym opracowaniem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

8. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek wyposażania nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie; dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
- 2) ustala się wywożenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu systemem zorganizowanym oraz unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic, ciągów pieszo-jezdnym, placów.

9. W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolnostojących budynków i budowli,
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń w formie elementów małej architektury,
  - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sieci radiokomunikacyjnych w taki sposób, aby urządzenia te były niewidoczne z poziomu ulicy lub placu, przy których budynek jest usytuowany oraz nie były widoczne w polu widzenia pomiędzy osiami widokowymi na oba kościoły od strony wiaduktu (obszar ekspozycji widokowych zaznaczono na rysunku planu).

**Rozdział 14.****Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 19. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

**Rozdział 15.****Ustalenia szczegółowe dla terenów****§ 20.**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania

terenów **U-1** :

1) Symbol na rysunku planu	<b>U-1</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny usług, zgodnie z § 5, ust. 6.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,8, b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60%, c) maksymalna wysokość budynków – 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje, d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 5%, f) geometria dachu – wg § 14 ust 2 pkt 2, g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1, h) linie zabudowy wg, rysunku planu i wg § 21 ust. 1.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków, b) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 2, 3,c c) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13, d) zasady ochrony środowiska, wg § 9, § 10, e) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ciągu pieszo – jezdni KPj-10, placu KPP-9 i ul. Lubelskiej, b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 1.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	a) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9, b) parkingi podziemne – wg § 17 ust. 7 pkt 1.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **U/MW-2** :

1) Symbol na rysunku planu	<b>U/MW-2</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 5, ust. 5.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,1, b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%,

przestrzennego	c) maksymalna wysokość budynków – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje, d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%, f) geometria dachu – wg § 14 ust 2 pkt 1, g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1, h) linie zabudowy wg; rysunku planu i wg § 21 ust. 1.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków, b) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 2, 3, c) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13, d) zasady ochrony środowiska, wg § 9, § 10, e) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDD-11, oraz ciągów pieszo-jezdnymi KPj-10, KPj-12, b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	a) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9, b) parkingi podziemne – wg § 17 ust. 7 pkt 1.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

### 3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **U/MW-3**:

1) Symbol na rysunku planu	<b>U/MW-3</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 5, ust. 5.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 0,8, b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%, c) maksymalna wysokość budynków – 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje, d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%, f) geometria dachu – wg § 14 ust 2 pkt 1, g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1, h) linie zabudowy wg; rysunku planu i wg § 21 ust. 1.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków, b) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 2, 3, c) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13, d) zasady ochrony środowiska, wg § 9, § 10, e) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16,
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDL-14, ciągów pieszo – jezdnych KPj-10, KPj-12, KPj-13, b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2,
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	a) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9,

	b) parkingi podziemne – wg § 17 ust. 7 pkt 1.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **MN/U-4**:

1) Symbol na rysunku planu	<b>MN/U-4</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zgodnie z § 5, ust. 3.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 0,8, b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60 c) maksymalna wysokość budynków – 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%, f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej – 500m <sup>2</sup> , g) geometria dachu – wg § 14 ust 2 pkt 2, h) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1, i) linie zabudowy wg: rysunku planu i wg § 21 ust. 1;
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków; b) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca przekształceń urbanistycznych, uzupełnienia zabudowy i realizacji nowej zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; c) dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dla obiektów: dom przy ul. M. Konopnickiej 2; d) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; e) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 2, 3, f) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13, g) zasady ochrony środowiska, wg § 9, § 10, h) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDL-14, KPj-13, b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **MW/U-5** :

1) Symbol na rysunku planu	<b>MW/U-5</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zgodnie z § 5, ust. 4.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,3, b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%, c) maksymalna wysokość budynków – 16 m nie więcej niż 4 kondygnacje- od ul. Obłóńskiej, 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje dla pozostałej części, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%, e) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1,

	<p>f) kolorystyka - wg § 14 ust. 3,  g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1,  h) linie zabudowy wg rysunku planu,  i) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont lub wymianę istniejącej zabudowy, według gabarytów i wskaźników ustalonych dla terenu.</p>
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków,  b) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca przekształceń urbanistycznych, uzupełnienia zabudowy i realizacji nowej zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;  c) dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,  d) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;  e) przy remontach i przebudowach budynków ustala się stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przykłady ikonograficzne,  f) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach historycznych ustala się obowiązek zachowania ich gabarytów, proporcji i symetrycznych podziałów wewnętrznych,  g) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 1, 2,  h) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13,  i) zasady ochrony środowiska, wg § 9 i 10,  j) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.</p>
5) Zasady obsługi terenu -komunikacja	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDL-14 i ul. Obłońskiej,  b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2.</p>
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	<p>warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9.</p>
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	<p>nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.</p>

#### 6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **MW/U-6** :

1) Symbol na rysunku planu	<b>MW/U-6</b>
2) Przeznaczenie terenu	<p>Tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,  zgodnie z § 5, ust. 4.</p>
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,1,  b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 40%,  c) maksymalna wysokość budynków – 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje,  d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%,  e) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1,  f) kolorystyka - wg § 14 ust. 3,  g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1,  h) linie zabudowy wg rysunku planu,  i) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont lub wymianę istniejącej zabudowy, według gabarytów i wskaźników ustalonych dla terenu,</p>
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków,  b) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca przekształceń urbanistycznych, uzupełnienia zabudowy i realizacji</p>

	<p>nowej zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</p> <p>c) dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;</p> <p>d) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,</p> <p>e) przy remontach i przebudowach budynków ustala się stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przykłady ikonograficzne,</p> <p>f) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach historycznych ustala się obowiązek zachowania ich gabarytów, proporcji i symetrycznych podziałów wewnętrznych,</p> <p>g) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 1, 2,</p> <p>h) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13,</p> <p>i) zasady ochrony środowiska, wg § 9 i 10,</p> <p>j) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.</p>
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDL-14, KDD-11, ul. Obłóńskiej i placu KPP-9,</p> <p>b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2.</p>
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów MN-7 :

1) Symbol na rysunku planu	<b>MN-7</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust. 2.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 0,8,</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 30%,</p> <p>c) maksymalna wysokość budynków – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,</p> <p>d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15%,</p> <p>e) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1,</p> <p>f) kolorystyka - wg § 14 ust. 3,</p> <p>g) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2,</p> <p>h) linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,</p> <p>i) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, remont według gabarytów i wskaźników ustalonych dla terenu.</p>
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>a) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych celem określenia warunków posadowienia projektowanych budynków,</p> <p>b) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca przekształceń urbanistycznych, uzupełnienia zabudowy i realizacji nowej zabudowy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</p> <p>c) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 7 ust. 1, 2,</p> <p>d) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13,</p> <p>e) zasady ochrony środowiska, wg § 9 i 10,</p> <p>f) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16.</p>
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony placu KPP-9,</p> <p>b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2.</p>

6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-9.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **ZP-8**:

1) Symbol terenu	<b>ZP-8</b>
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 5, ust 7.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zagospodarowanie – wg § 5 ust 7, b) maksymalna powierzchnia zainwestowania (ścieżki rowerowe, ciągi piesze) na działce – 50%, c) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4, 6.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg § 7, b) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 13, c) zasady ochrony środowiska, wg § 9 ust. 1 i § 10, d) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16 ust 1 pkt 1, 2, e) ustala się utworzenie szpaleru zieleni wzdłuż Al. Armii Krajowej i ul. Zielnej.
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	warunki zaopatrzenia w energię elektryczną, oświetlenia, odprowadzenie ścieków i usuwania odpadów – wg § 18 ust. 1-9.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **E-16** :

1) Symbol terenu	<b>E-16</b>
2) Przeznaczenie terenu	Teren elektroenergetyki - stacja transformatorowa zgodnie z § 5 ust. 8;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt 5 - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość dla działek sąsiednich.
5) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) obsługa komunikacyjna od strony ciągu pieszo-jezdnego KPj-13, b) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

### § 21.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

1) Al. Armii Krajowej - poza obszarem opracowania;

a) obowiązująca linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi wg rysunku planu;

2) ul. Lubelska – poza obszarem opracowania;



- a) obowiązująca linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi wg rysunku planu;
- 3) ul. Obłowska – poza obszarem opracowania;
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi wg rysunku planu - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) ul. Zielna – poza obszarem opracowania;
- 5) KPP-9 plac miejski:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg; rysunku planu,
- b) ustala się obowiązek opracowania w jednej płaszczyźnie z ciągiem pieszo – jezdny KPj-10 oraz fragmentem kwartału U-1 w ramach jednolitej koncepcji przestrzeni publicznej według § 12 ust. 1, ust.6, ust.7,
- c) dopuszcza się realizację małej architektury będącej elementami wyposażenia placu i ulic, sieci uzbrojenia terenu,
- d) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- e) obowiązuje § 17.
- 6) KPj-10 tereny ciągu pieszo-jezdnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11m do 16 m,
- b) realizacja w jednej płaszczyźnie z placem miejskim KPP-9 oraz fragmentem kwartału U-1 w ramach jednolitej koncepcji przestrzeni publicznej według jednolitego projektu dla całego obszaru z jednolitym umeblowaniem przestrzeni, starannie opracowaną posadzką,
- c) linia zabudowy według rysunku planu,
- d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na poziomie terenu,
- e) obowiązuje § 17.
- 7) KDD-11 tereny dróg publicznych droga dojazdowa:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,5 m,
- b) szerokość jezdni 6 m,
- c) obustronne chodniki szerokości 1,5 m,
- d) pasy zieleni o szerokości 1,5 – 2m,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na poziomie terenu,
- g) obowiązuje § 17;
- 8) KPj-12 tereny ciągu pieszo-jezdnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
- b) linia zabudowy wg rysunku planu,
- c) obowiązuje § 17.
- 9) KPj-13 tereny ciągu pieszo-jezdnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 -17 m,
- b) linia zabudowy wg rysunku planu,
- c) obowiązuje § 17.
- 10) KDL-14 tereny dróg publicznych droga lokalna:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m – 22m,

- b) szerokość jezdni 6 m,
- c) obustronne chodniki szerokości 1,5 m,
- d) pasy zieleni o szerokości 1,5 -2 m,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na poziomie terenu,
- g) obowiązuje § 17.

11) KS-15 parking – obowiązuje § 5 ust. 5.

2. Realizacji chodników, placów, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń.

### **Rozdział 16.**

#### **Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości**

§ 22. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy usługowej;
- 2) 1% wzrostu wartości – w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz wstępnych i zstępnych.

### **Rozdział 17.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 23. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 24. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28.12.2001 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11.02.2002 r. w zakresie objętym zmianą.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

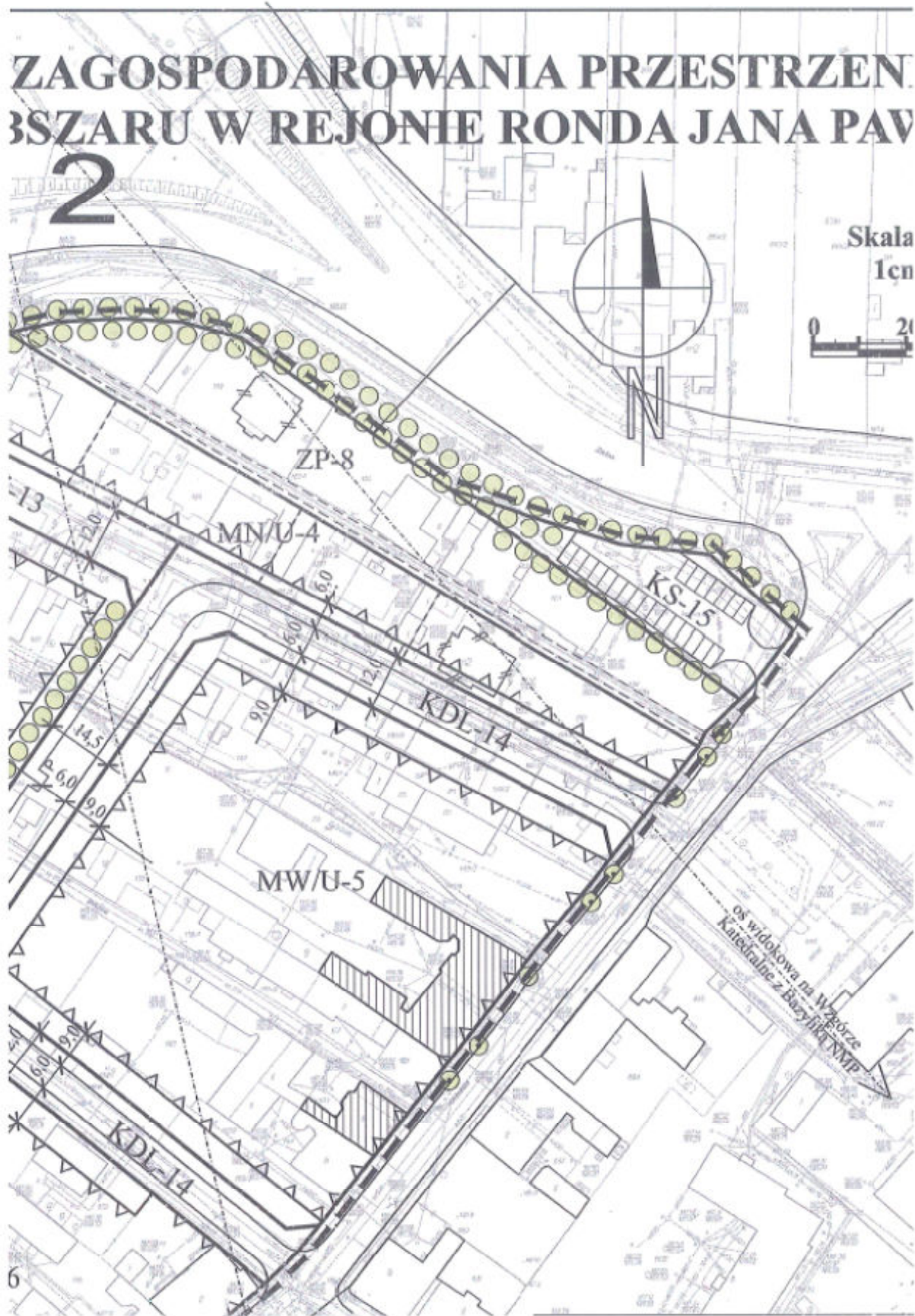
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

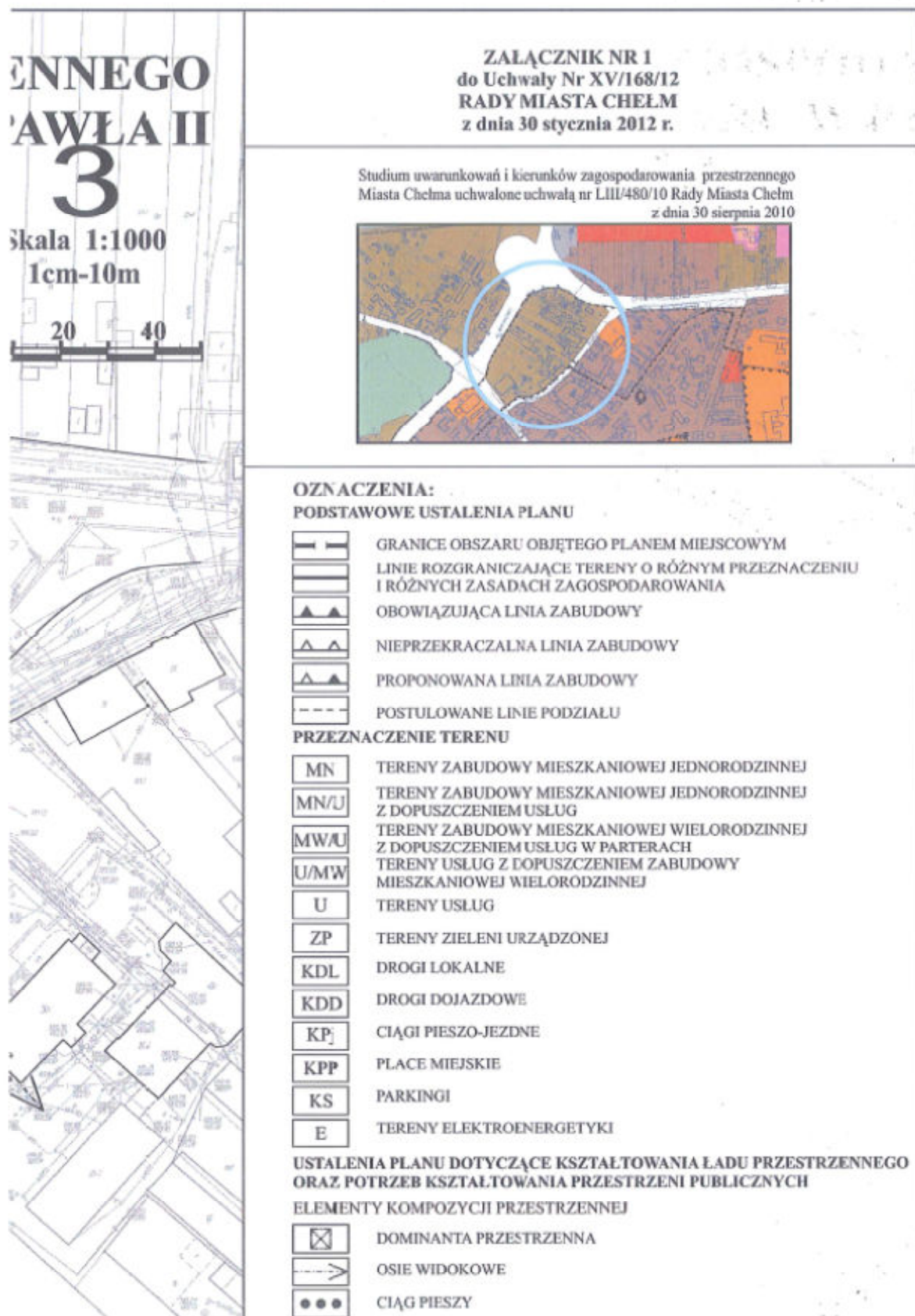
Przewodniczący Rady

**Zygmunt Gardziński**

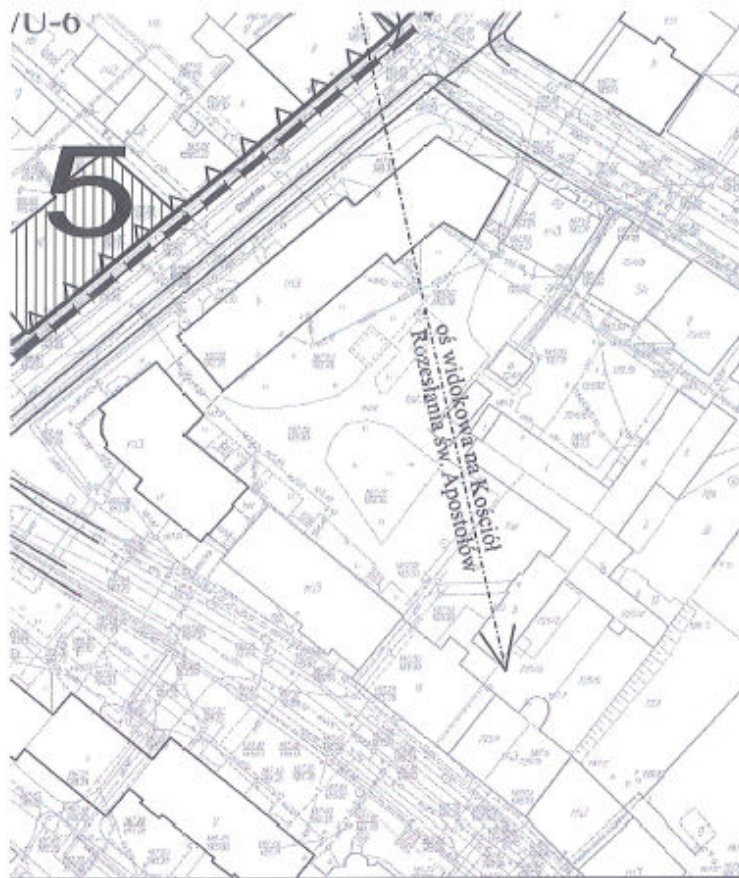
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/168/12  
Rady Miasta Chełm  
z dnia 30 stycznia 2012 r.










**ZESTAWIENIE TERENÓW:**

SYMBOL TERENU ORAZ FUNKCJA	POW. TERENU	MAX. INTENS. ZABUDOWY	MAX % POW. ZABUDOWANEJ
U-1	ok. 0,41 ha	1,8	80%
U/MW-2	ok. 0,44 ha	1,1	50%
U/MW-3	ok. 0,50 ha	0,8	50%
MN/U-4	ok. 0,31 ha	0,8	60%
MW/U-5	ok. 0,96 ha	1,3	50%
MW/U-6	ok. 0,78 ha	1,1	40%
MN-7	ok. 0,05 ha	0,8	30%
ZP-8	ok. 0,30 ha	—	—
KPP-9	ok. 0,21 ha	—	—
KPj-10	ok. 0,38 ha	—	—
KDD-11	ok. 0,10 ha	—	—
KPj-12	ok. 0,07 ha	—	—
KPj-13	ok. 0,09 ha	—	—
KDL-14	ok. 0,41 ha	—	—
KS-15	ok. 0,10 ha	—	—
E-16	ok. 0,01 ha	—	—





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr ..XVI/468/12.....  
Rady Miasta Chełm  
z dnia ..30.04.2012.....2012 roku

**WYKAZ UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm w rejonie Ronda Jana Pawła II.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do Uchwały Nr ..XVI/468/12.. z dnia ..30.04.2012..		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.11.2011 r.	Wiesław Betluk 22 – 100 Chełm	1) urządzenie skrzyżowania ulic Armii Krajowej i Kopernika bądź wjazdu z ul. Armii Krajowej na Kopernika i wjazdu z tejże ulicy na ul. Armii Krajowej 2) zniesienie barier wysokościowych budynków (ilość kondygnacji) zarówno minimalnych jak i maksymalnych 3) zmiana terenu usługowego położonego bezpośrednio przy rondzie, na usługowo - mieszkalny	Tereny w granicach zmiany planu.	KPj-10 – tereny ciągu pieszo jezdnego  Teren zmiany planu  U-1 – tereny usług	-	niewzględniona	-	niewzględniona	

Przewodniczący Rady  
  
Zygmunt Gardziński

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr ..XV/168/12.....  
Rady Miasta Chełm  
z dnia ..30 stycznia 2012r.....

w sprawie zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Chełm w rejonie Ronda Jana  
Pawła II

Określenie sposobu 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.

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm w rejonie Ronda Jana Pawła II.

#### I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Prezydenta Miasta art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717, z późn. zm.).

#### II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717, z późn. zm.).
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591, z późn. zm.).
- Ustawa z dn. 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80 poz. 526).
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240) oraz ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 – Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1241).

*dh*

### III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

### IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: KDL, KDD jak również ciągów pieszo jezdnych KPj.

### V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty, adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

5  
8

Polska jako członek Unii Europejskiej zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Jednym z głównych celów europejskiej polityki regionalnej jest wspieranie rozwoju strukturalnego i dostosowanie regionów słabo rozwiniętych. Cel ten jest współfinansowany z Funduszy Strukturalnych i Funduszu Spójności.

Rozdysponowaniem środków z funduszy unijnych zajmują się tzw. Sektorowe Programy Operacyjne w ramach Narodowego Planu Rozwoju 2007-2013 lub w nowy okres programowania 2014-2020. Jednym z beneficjentów programów pomocowych w tym także nowego okresu programowania są i będą w dalszym ciągu jednostki samorządu terytorialnego - m.in. samorząd gminny. Poziom finansowania wynosi maksymalnie do 75 % kwalifikujących się wydatków publicznych.

Zatem w kategoriach wydatków objętych dotacjami mieszczą się inwestycje wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, min. można tu zaliczyć wydatki na infrastrukturę taką jak np. ulice, przewidywane w zmianie do planu miejscowego.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

**VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm w rejonie Ronda Jana Pawła II.**

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z I kwartału 2009 roku. Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Gminy i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap 2013-2015 rok,  
II etap-2015-2018 rok,

L. p.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m <sup>2</sup> )	nakład w pln	termin realizacji	uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi lokalne i dojazdowe	8124,00m <sup>2</sup>	715320,00	I etap	
2.	Budowa drogi wraz infrastrukturą techniczną		1985794,34	II etap	zaliczono nowe ulice
	Razem		2701114,34		

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

Przewodniczący Rady  
Zygmunt Gardziński

mgr inż. arch. Maria Polisz

Przewodniczący Rady  
Zygmunt Gardziński