



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 lutego 2012 r.

Poz. 944

UCHWAŁA NR XIII/146/11 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 14 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru „Lwowska B”.

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 zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełma”, uchwała 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, obszaru Lwowska B, zwaną dalej zmianą planu;

2. Granice zmiany planu określają:

- 1) od północy - ul. 15 Sierpnia;
- 2) od wschodu - ul. Lwowska i granica administracyjna miasta Chełm;
- 3) od południa - granica administracyjna miasta Chełm;
- 4) od zachodu - rzeka Uherka.

§ 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) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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.

§ 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, dojść 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 10m²;

- 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 najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punkt u zbiegu połączeń dachowych z uwzględnieniem urządzeń 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, wnętrza podwórka 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 użytkowych 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 szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 20) 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 2000m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 21) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki, na której są zlokalizowane;
- 22) 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 lub placu miejskiego;
- 23) 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;
- 24) 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 m²;
- 25) 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;
- 26) 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 nieprzekraczającej

440 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

27) 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;

28) 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);

29) 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia literowo – cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 6) projektowane szpalery drzew;
- 7) strefa oddziaływania od istniejących linii elektroenergetycznych;
- 8) tereny wymagające specjalnego opracowania posadzki (tereny placów miejskich);
- 9) granice terenów rekreacyjno wypoczynkowych;
- 10) strefa ochrony ekspozycji;

2. 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, domów bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 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, obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, dopuszcza się jedynie lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmózonego ruchu samochodów osobowych;
- 4) dopuszcza się realizację 1 budynku garażowego, garażowo- gospodarczego na działce o max powierzchni 30m² i max wysokości 4,5 m do kalenicy dachu z jednoczesnym obowiązkiem zapewnienia właściwego nasłonecznienia budynków istniejących i projektowanych na działkach sąsiednich;
- 5) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 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.

3. Ustala się przeznaczenie terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, określanych dalej jako tereny UM:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła, turystyki, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych w parterach budynków, zabudowa mieszkaniowa 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, obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, dopuszcza się jedynie lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmózonego ruchu samochodów osobowych;
- 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.

4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, kultury, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, rzemiosła, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji, parkingi podziemne, wielopoziomowe oraz w poziomie terenu;

- 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 budynków i obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się elementy małej architektury stanowiące element wyposażenia przestrzeni publicznej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się kształtowanie zabudowy uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, park miejski;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury; przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 30% powierzchni terenu; infrastruktura techniczna – sieci urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego;
- 3) na terenach ZP ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniając różnicowanie 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;
- 4) na terenach ZP dopuszcza się wyznaczenie następujących stref:
 - a) strefy o przewadze zieleni wysokiej, zwartych masywów zieleni;
 - b) strefy o przewadze zieleni niskiej, muraw i terenów otwartych, ogrodów tematycznych;
 - c) strefy o przewadze boisk sportowych i terenów urządzeń rekreacyjnych;
- 5) na terenach ZP plan dopuszcza lokalizację między innymi: błoni spacerowo -rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci młodszych (do 3 roku życia) i starszych (powyżej 3 roku życia), miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku, boisk sportowych, placów sportowych, elementów małej architektury będących elementami wyposażenia parku; jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci;
- 6) na terenach ZP plan dopuszcza lokalizację parkingów stałych w ilości do 50-ciu miejsc parkingowych w północnej części obszaru ZP-1 na terenie przylegającym do KDG-1;
- 7) na terenach ZP dopuszcza się realizację zjazdów z dróg publicznych;
- 8) ustala się ukształtowanie „zielonego frontu parku” od strony otaczających przestrzeni publicznych, poprzez zachowanie i wprowadzenie na granicy terenów parkowych pierzei zieleni wysokiej – zwartych masywów drzew i krzewów lub żywopłotów;
- 9) 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;
- 10) urządzenie terenu w strefach oddziaływania napowietrznych linii energetycznych wymaga zachowania normatywnych ograniczeń w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno -wypoczynkowe; ustala się kształtowanie zieleni uwzględniające strefę, gdzie może nastąpić przekroczenie norm hałasu od ulic;
- 12) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu ZP-1 według jednolitej koncepcji ze wszystkimi elementami umeblowania parku, zieleni, boisk, placów zabaw i parkingów.

6. Ustala się przeznaczenie terenów wód powierzchniowych określanych dalej jako tereny W.

- 1) ustala się zakaz zmiany użytkowania;

- 2) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjno – sportowych;
- 3) zakazuje się zrzutu ścieków i wód deszczowych nieoczyszczonych do odbiornika;
- 4) ustala się poprawę stanu czystości rzeki i jej dopływów;

7. Ustala się przeznaczenie terenów elektroenergetyki - stacje transformatorowe, określanych dalej jako tereny E:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe;
- 2) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1;
- 3) ustala się realizację stacji w formie zabudowy kubaturowej;
- 4) ustala się zastosowanie elewacji w kolorach stonowanych;
- 5) ustala się zakaz zastosowania elewacji z tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych.

8. Ustala się lokalizację przepompowni ścieków przy drodze KDL-5 określanej dalej jako NO:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty odprowadzania ścieków;
- 2) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1;
- 3) ustala się zastosowanie elewacji w kolorach stonowanych;
- 4) ustala się zakaz zastosowania elewacji z tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych.

9. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji, określanych dalej jako tereny KDG, KDZ, KDL, KDD, KPj, KP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa - autobusowa oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i 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, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia ulic.

10. Ustala się przeznaczenie terenu placu miejskiego, określanego dalej jako teren KDP (główne miejsce przestrzeni publicznej):

- 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 placu, tymczasowych budynków usługowo handlowych z wyjątkiem kiosków i ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego;
- 5) teren wymaga szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje.

Rozdział 3. **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

§ 6.

1. Ustala się podział terenów na obszarze objętym planem, w tym: wydzielenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, miejsc i przestrzeni publicznych, terenów zieleni oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów.

2. 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, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- 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) innych budowli podziemnych, np. garaży podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
 - c) ramp, pochylni, schodów – urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla budynków lokalizowanych w obowiązujących liniach zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy.

3. 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, lokale usługowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu;
- 2) ustala się zakaz urządzenia 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 mieć równą wysokość, bez uskoków;
- 5) od strony ulic lub placów należy kształtować elewacje pełne – okna i przeszklenie nie powinny przekraczać 30% powierzchni elewacji;
- 6) 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;
- 7) dla nowych budynków dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchnia przeszklenia nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni elewacji;
- 8) ustala się zakaz zastosowania okładzin z tworzyw sztucznych (siding), blach falistych i trapezowych.

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

5. Ustala się zakaz realizacji wejść do piwnic z poziomu terenu dla budynków w zabudowie jednorodzinnej wykorzystywanych pod usługi.

6. Wyznacza się na rysunku planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) z uwagi na możliwy wysoki poziom wód gruntowych i występowanie gruntów nienośnych ustala się obowiązek wykonania każdorazowo badań geologicznych;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca garażowego lub miejsca do parkowania w granicach własnej działki.

Rozdział 4. Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych

§ 7.

1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów systemu informacji.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowych;
- 2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m² w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², wyłącznie na terenach: ulic, placów, alei pieszych i alei pieszo-jezdnym, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów;
- 3) reklam o powierzchniach nie większych niż 8 m², wyłącznie na terenach: ulic głównych, ulic zbiorczych oraz działek przylegających do tych ulic;
- 4) szyldów o powierzchniach nie większych niż 1 m².

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

- 1) ustala się następujące minimalne odległości reklam i słupów ogłoszeniowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania:

Elementy zagospodarowania:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m ² i nośniki tych reklam	Reklamy o powierzchni nie większej niż 8 m ² (od 3 do 8 m ²) i nośniki tych reklam	Słupy ogłoszeniowe
Reklamy, nośniki reklamy	50 m	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowe	20 m	20 m	50 m
Znaki drogowe i znaki wolnostojące	10 m	20 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	30 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	15 m	5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	6 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	6 m	3 m
Korona drzewa	0,5 m	0,5 m	1 m
Granica terenu zieleni urządzonej lub terenu zieleni	20 m	20 m	10 m
Wyznaczone w planie osie widokowe	15 m	15 m	15 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	50 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą reklam i nośników reklam umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych;

- 3) zakazuje się umieszczania reklam, nośników reklam i słupów ogłoszeniowych na terenach zieleni wyznaczonych w planie;
- 4) 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;
- 5) reklamy świetlne - posiadająca własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadająca własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni; nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy i 100 m od skrzyżowania ulic;
- 6) usytuowanie wolnostojących reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

4. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej (zbiorowej):

- 1) na wiatach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych nośników reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 1,50 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
- 2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub jej dachu.

5. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na kioskach:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m² i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) reklamy nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
- 5) zakazuje się umieszczanie szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.

6. Określa się zasady sytuowania reklam i nośników reklam na działkach budowlanych i na budynkach:

- 1) reklamy i nośniki reklam umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się następujące minimalne odległości reklam i nośników reklam umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków:

Elementy elewacji budynków:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m ² i nośniki reklam	Reklamy o powierzchni nie większej niż 8 m ² i nośniki reklam
Znaki systemu informacji na budynkach i obiektach	1,2 m	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m	1,2 m
Okna	1,2 m	1,2 m

- 3) wyklucza się umieszczania reklam na budynkach poza obrysem ścian;
- 4) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o powierzchni do 3 m², bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

7. 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 m² i do 8 m² 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) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi, z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej U-2, U-3, terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów komunikacji (tereny KDG, KDZ, KDL, KDD, KPj, KP, KDP) z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 3 i 4;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach komunikacji: ulicach, ciągach pieszych, ciągach pieszojezdnych, placach (tereny KD, KPj, KP, KDP);
- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzenia pomiędzy terenami komunikacji;
- 4) zakazuje się realizowania ogrodzenia terenów zieleni urządzonej (ZP);
- 5) zakazuje się również lokalizowania ogrodzenia pomiędzy terenami zieleni urządzonej i terenami komunikacji;
- 6) zakazuje się realizowania ogrodzeń wewnątrz terenów: zieleni urządzonej (ZP) tworzących system terenów otwartych miasta; zakaz nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw dla dzieci oraz ogrodzeń boisk sportowych zlokalizowanych na terenach zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów terenowych; zakaz nie dotyczy ogrodzeń ujęć wody oraz urządzeń technicznych wymagających odpowiedniego ogrodzenia zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich, jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

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

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,8 m od poziomu terenu; ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;
- 2) ustala się obowiązek realizacji ogrodzenia od strony miejsc i przestrzeni publicznych 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;
- 4) w ogrodzeniach należy lokalizować furtki lub wejścia od strony miejsc i przestrzeni publicznych.

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) obowiązek likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych (dziurka wysypiska, zrzuty nie oczyszczonych ścieków, nieszczelne szamba, itp.),
- d) prowadzenie lokalnego monitoringu wód podziemnych, szczególnie w otoczeniu obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla jakości wód,
- e) realizacja zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej.

2. Ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Uherki - korytarz ekologiczny o randze lokalnej poprzez:

- 1) zakaz eksploatacji torfu i piasku;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 4) ustala się zakaz realizacji inwestycji przekraczających standardy jakości środowiska, wymagających tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania;
- 5) ustala się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, spowodowanego zalewem wodą stuletnią lub wodą stanu alarmowego rzeki Uherki obejmujący tereny wyznaczone w planie. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wymienione w § 15 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych ustawą Prawo wodne obowiązków administratora rzek i cieków w zakresie utrzymywania ich w należytym stanie technicznym - ustala się obowiązek zapewnienia bez zagospodarowania pasa technicznego o szerokości min 5 m;
- 7) koncepcję zagospodarowania terenu zieleni urządzonej należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie;
- 8) realizacja zabudowy na obszarze pomiędzy ulicą Lwowska i rzeką Uherką w wyznaczonych terenach wymaga kontynuacji prac odwodnieniowych, tj. sieci drenażu uzupełniającego; w obszarze tym ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich w celu określenia warunków posadowienia projektowanych budynków.

§ 10.

1. Dla terenów zieleni urządzonej (ZP), ustala się:

- 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę drzewostanu;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni;
- 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi.

2. Dla terenów ulic i placów ustala się:

- 1) nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpalera 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 szpalera 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, szczególnie z terenów zieleni ulicznej, do ziemi.

3. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, 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 niskoemisyjnych, 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 ulicy 15 Sierpnia i ul. Lwowskiej oraz ulic projektowanych ustala się:
- 1) przy przebudowie istniejących ulic ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczeniu 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 objętych zmianą planu 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 Górkę Chełmską, a w szczególności reklam i słupów ogłoszeniowych.
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, który posiada cechy zabytku, do:
 - niezwłocznego powiadomienia o tym Prezydenta Miasta Chełm i właściwego Oddziału Służb Ochrony Zabytków,
 - zabezpieczenia odkrytego przedmiotu,
 - wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
 - 2) wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji Wzgórza Katedralnego i Bazyliki NMP zgodnie z rysunkiem planu w celu zachowania osi widokowej z mostu na rzece Uherce.

4. Dla terenu objętego ww. strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów przesłaniających widok na Górkę Chełmską a w szczególności reklam i słupów ogłoszeniowych

Rozdział 8.

Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych w skład, którego wchodzi:

- 1) główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny ulic: 15 Sierpnia, Lwowskiej, ulicy projektowanej i teren placu KDP;
- 2) miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny pozostałych ulic i placów nie wymienionych w pkt.1, tereny ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, tereny zieleni urządzonej (ZP).

2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1: budynków, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w ust. 8, 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), placów miejskich (KDP), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury na terenach zieleni.

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 indywidualnego projektu architektonicznego uwzględniającego jednolite urządzenie przestrzeni placu, 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.

8. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania kiosków:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w sąsiedztwie przystanków komunikacji publicznej i w odległości nie większej niż 20 m od przystanku; w sąsiedztwie jednego przystanku nakazuje się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków o jednakowej architekturze i wystroju;
- 2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 12 m², rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;

- 3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; wysokość wewnątrz kiosku nie mniejsza niż 2,2 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych (o strzałce łuku nie przekraczającej 1/10 rozpiętości), dachy dwuspadowe lub wielospadowe (przy wielokątnym rzucie obiektu), o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 50% (od 14 do 27 stopni); okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów bez stosowania dodatkowych daszków; przy czym dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi, widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
- 5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej. Widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku nie powinno być mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej nie powinno być mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 6) umieszczanie reklam i szyldów zgodnie z § 7 ust 5.

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

- 1) chodniki, aleje piesze, 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, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz 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) ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną 600m²;
- 6) dopuszcza się realizację 1 budynku garażowego, garażowo- gospodarczego na działce o max wysokości 4,5 m do kalenicy dachu z jednoczesnym obowiązkiem zapewnienia właściwego nasłonecznienia budynków istniejących i projektowanych na działkach sąsiednich.

2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej 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 nakazuje się stosowanie dachów płaskich i stropodachów;
- 3) dla obiektów usługowych o wysokości nie przekraczającej 1 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 12m², dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25% do 50% (od 14 do 27 stopni).

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

- 1) ustala 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) ustala się zastosowanie na elewacjach przeszklonych ścian kurtynowych wyłącznie w budynkach biurowych i usługowych zlokalizowanych na terenach U-2 i U-3;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych;
- 4) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach drewna wyłącznie jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierek balkonów i tarasów;
- 5) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych wyłącznie kolorów pastelowych, jasnych, rozbielonych, w gamie kolorów: kremowego, beżowego, sepia, szarości, bieli i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych i ciemnych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 6) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni pastelowych, jasnych, rozbielonych z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych i ciemnych dla zabudowy jednorodzinnej;
- 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) ustala się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) ustala się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej;
 - b) w naturalnym kolorze metalu – w przypadku stolarki aluminiowej bądź stalowej;

9) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;

10) 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 wnętrza 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.

1. Wyznacza się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, spowodowanego zalewem wodą stuletnią lub wodą stanu alarmowego rzeki Uherki obejmujący wyznaczone tereny objęte planem.

2. Na obszarze o których mowa w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenie innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą;
- 4) zabrania się lokalizowania na ww. obszarze inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania.

3. W przypadkach szczególnych Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w drodze decyzji na obszarach, o których mowa w ust. 1 może odstąpić od wymienionych w ust. 2 zakazów.

4. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym tereny górnicze a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 11.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16.

1. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów scalania 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) dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania powierzchni działek nie mniejszych od ustalonego w planie minimum dla działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną min 600 m²;
- 5) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego kwartału zabudowy – działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej bezpośrednio lub poprzez wydzielony dojazd drogą wewnętrzną;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących granic podziałów – podziały wtórne należy przeprowadzać tak aby zabudowa tworzyła pierzeje ulic, tj. w kierunkach prostopadłych lub równoległych do wyznaczonych dróg z możliwością dostosowania do kierunków istniejących podziałów w sytuacjach, gdy wyznaczone drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do istniejących granic działek;
- 7) dopuszcza się podział istniejących działek inny niż postulowany w planie, wyznaczony na rysunku planu linią przerywaną, z warunkiem uwzględnienia zasady obsługi komunikacyjnej przez drogi wewnętrzne wspólne dla co najmniej dwóch przyległych działek;
- 8) nie dopuszcza się podziału działki opartego na indywidualnym dojeździe, wyznaczonym w granicach działki z pominięciem działki przyległej, której podział wymagałby również indywidualnego, analogicznego dojazdu – nie dotyczy to sytuacji, w której przyległa działka zagospodarowana będzie w inny sposób nie wymagający tego dojazdu;
- 9) dla nowo tworzonych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną szerokość frontów działek w przypadku zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej – 16 m, w przypadku zabudowy bliźniaczej 14 m;
- 10) podział należy przeprowadzać z uwzględnieniem dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi wszystkich działek powstałych po podziale z zachowaniem zasady określonej w ust. 1. pkt 8;
- 11) kierunki podziałów winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających dróg publicznych tj. prowadzone prostopadle, równoległe bądź prostopadle do stycznej linii rozgraniczającej drogi, jeśli droga wyznaczona jest na łuku;
- 12) w przypadku wydzielenia nowych działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację i tereny zieleni, należy spełnić następujące warunki:
 - a) kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem przy dopuszczalnym odchyleniu o 10°; ustalenie nie dotyczy działek narożnych (warunek dotyczy działek bezpośrednio przylegających do ulicy Lwowskiej);
- 13) lokalizacja kiosków, reklam, elementów systemu informacji nie wymaga wydzielenia działek.

Rozdział 12.

Zasady kształtowania systemów komunikacji

§ 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 (oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD), tereny ciągów pieszo-jezdných (oznaczone na rysunku planu symbolami KPj), tereny ciągów pieszych (oznaczone na rysunku planu symbolami KP), oraz tereny placów miejskich (oznaczone na rysunku planu symbolami KDP); ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 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;

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

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego – ulica 15 Sierpnia, ustalenia szczegółowe wg § 21 ust. 1. pkt 1;
- 2) droga zbiorcza – ulica Lwowska, ustalenia szczegółowe w § 21 ust. 1. pkt 2–10;
- 3) drogi lokalne, określone w § 21 ust. 1. pkt 3, 4, 5 ;
- 4) drogi dojazdowe, określone w § 21 ust. 1. pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 13;
- 5) ciągi pieszo-jezdne, określone w § 21 ust.1. pkt 14, 15, 16, 17, 18, 19;
- 6) place miejskie określone w § 21 ust. 1 pkt 12.

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) plac miejski oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;
- 4) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenie zieleni urządzonej (ZP);
- 5) ciągi piesze (KP).

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

- 1) ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy 15 Sierpnia;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt.1;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych na terenie ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP);
- 5) 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 obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową:

- 1) ustala się zagospodarowanie ulic: 15 Sierpnia, ul. Lwowskiej w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych.

6. 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, z wyjątkiem terenów zieleni (ZP);
- 2) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP) poza obszarami dopuszczonymi w § 5 ust. 5. pkt 6;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, parkingów wielopoziomowych oraz parkingów w poziomie terenu na obszarach usług;
- 4) dopuszcza się realizację nowych wydzielonych zatok parkingowych na terenach: ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) w liniach rozgraniczających ulic głównych (KDG);
- 5) na terenach zieleni urządzonej (ZP) zakazuje się lokalizowania parkingów podziemnych;
- 6) ustala się lokalizację parkingów podziemnych w miejscach wskazanych na rysunku planu w przypadku realizacji nowej zabudowy na terenach usług;

7. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

1) dla terenów U-2, U-3:

- a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności - nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

2) dla terenów UM-5, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12:

- 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,
 - 1 miejsce na 25m² powierzchni usługowej.

8. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych:

- 1) przystanki autobusowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych, poza wiatą, należy lokalizować dodatkowe ławki i miejsca wypoczynku;
- 2) 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.

Rozdział 13. Uzbrojenie terenu

§ 18.

1. Określa się następujące zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej 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 utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych;
- 3) 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 rezerwy terenu dla sieci wodociągowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDG, KDZ, KDL, KDD), placów miejskich (KDP), ciągów pieszo-jezdnich (KPj).

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanego Kolektora M , zlokalizowanego po przeciwnej stronie rzeki Uherki - na okres przejściowy dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej deszczowej, (w systemie kanalizacji rozdzielczej); 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) ustala się rezerwy terenu dla sieci kanalizacyjnych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDG, KDZ, KDL, KDD), placów miejskich (KD-P), ciągów pieszo-jezdnym (KPj) i ciągów pieszych (KP);
- 5) dopuszcza się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych jedynie do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

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 ciepłowniczej lub w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niskoemisyjnych, niekonwencjonalnych w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła;
- 3) zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym wysokoemisyjnym;
- 4) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDG), placu miejskiego (KDP) i terenów ciągów pieszych (KP).

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 (KDG, KDZ, KDL, KDD), placów miejskich (KDP), ciągów pieszo-jezdnym (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) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym opracowaniem z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących i podziemnych;
- 3) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDG, KDZ, KDL, KDD), placów miejskich (KDP) i terenów ciągów pieszo-jezdnym (KPj),
- 4) zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) ustala się przebudowę napowietrznej linii średniego i wysokiego napięcia polegającej na realizacji linii podziemnej, kablowej; linię kablową należy zlokalizować w liniach rozgraniczających ulic, placu KDP lub na terenach działek budowlanych, na których znajduje się obecnie linia napowietrzna;

- 6) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w strefie oddziaływania linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 9) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów szczególnych,
- 10) wzdłuż istniejących linii napowietrznych należy zachować strefy wolne od zabudowy, w których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej:
 - a) dla linii napowietrznej 110 kV – pas 35,0 m (po 17,5 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznej 15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznej 0,5 kV – pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowej 15 kV i 0,4 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);

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) ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KDG, KDZ, KDL, KDD), placów miejskich (KDP) i terenów ciągów pieszych (KP);
- 3) 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, komunikacji pieszej, placów, na terenach zieleni.

9. W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolnostojących budynków i budowli,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach mieszkalnych
 - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń o wysokości nie przekraczającej 3 metrów na budynkach nie wymienionych w lit. b w taki sposób, aby urządzenia te były niewidoczne z poziomu ulicy lub placu, przy których budynek jest usytuowany.

10. Teren położony w obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm – Zamość”. W obszarze obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, w tym ścieków opadowych z terenów komunikacji, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska, realizacja zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej.

Rozdział 14.

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 19.

1. 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.

2. Do czasu przebudowy napowietrznej linii średniego i wysokiego napięcia polegającej na realizacji linii podziemnej, kablowej, ustala się zakaz zabudowy terenów U-3, MN-8, MN-9, MN-10 w części położonej w strefie oddziaływania linii.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20.

1. Ustala się

przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **ZP-1** :

1) Symbol terenu	ZP-1
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 5, ust 5;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	a) zagospodarowanie – wg § 5 ust 5 pkt 12; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 70%; c) maksymalna powierzchnia zainwestowania (place zabaw, boiska, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, parkingi) na działce – 30%; d) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4, 6 i 7, ust 3; e) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu ZP-1 według jednolitej koncepcji ze wszystkimi elementami umeblowania parku, zieleni, boisk, placów zabaw i parkingów wg § 17 ust. 6 pkt 2,5;
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 ust. 2, § 10 ust. 1; d) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16 ust 1 pkt 2; e) ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg § 15 ust 1; f) ustala się utworzenie szpaleru zieleni wzdłuż ulic: KDL-3, KDL-5 w celu ograniczenia uciążliwości powodowanych przez ulicę oraz wytworzenia pierzei;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną, oświetlenia, odprowadzenie ścieków i usuwania odpadów – wg § 18 ust. 1-10; b) ustala się strefę oddziaływania od linii elektroenergetycznych wg § 18 ust. 6 pkt 8, 10, 11;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej – obsługa od strony KDL-3, KDL-4, KDL-5; b) lokalizacja miejsc parkingowych – wg § 5 ust. 5 pkt 6;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

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

1) Symbol na rysunku planu	U-2
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy usługowej, zgodnie z § 5, ust. 4;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 0,7 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60%; c) maksymalna wysokość budynków – 14 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 2; g) kolorystyka elewacji – wg § 14 ust. 3;

	h) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1, ust. 3; i) linie zabudowy wg rysunku planu i wg § 21 ust. 1 pkt 1, 5 i 19;
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów - wg § 7 ust. 2, 3, 6, 7; b) dostępność dla osób niepełnosprawnych- wg § 13, § 14 ust.4; c) zasady ochrony środowiska – wg § 9, §10 ust. 3; d) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych- wg § 6 ust. 2, 3, 4, 5; e) ustala się utworzenie szpaleru zieleni wzdłuż ulicy KDG-1 w celu ograniczenia uciążliwości powodowanych przez ulicę 15 Sierpnia; f) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg §16;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDL-5 wg §21 ust. 1 pkt 5; 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 - 10; 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-3** :

1) Symbol na rysunku planu	U-3
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy usługowej , 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 – 0,8 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 70%; c) maksymalna wysokość budynków – 14 m, nie więcej niż 3 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%; f) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 2; g) kolorystyka elewacji – wg § 14 ust. 3; h) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 ust.3; i) linie zabudowy wg rysunku planu i wg § 21 ust. 1 pkt 1,12 i 19,
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów wg § 7 ust. 2, 3,6,7; b) dostępność dla osób niepełnosprawnych- wg § 13, § 14 ust.4; c) zasady ochrony środowiska – wg § 9 , §10 ust. 3; d) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych- wg § 6 ust. 2, 3, 4, 5; e) ustala się utworzenie szpaleru zieleni wzdłuż ulicy KDG-1 w celu ograniczenia uciążliwości powodowanych przez ulicę KDG-1 (ul. 15 Sierpnia); f) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg §16;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDP- 12 wg §21 ust. 1 pkt 12; 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 - 10; 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 **W-4**

1) Symbol na rysunku planu	W-4
2) Przeznaczenie terenu	Tereny wód powierzchniowych – rzeka Uherka zgodnie z § 5 ust. 6;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) ustala się zachowanie zbiornika wodnego z możliwością zmiany kształtu; b) ustala się zakaz ogrodzeń terenów wód
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady ochrony środowiska – wg § 9, §10; b) ustala się zakaz zrzutu ścieków i wód deszczowych nie oczyszczonych;

5) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
--	---

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **UM-5** :

1) Symbol na rysunku planu	UM-5
2) Przeznaczenie terenu	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, 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 – 0,5; b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60%; c) maksymalna wysokość budynków – 14 m, nie więcej niż 3 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 30%; f) minimalna wielkość działki budowlanej -2000m ² dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zamieszkiwania; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt. 1, 2; h) kolorystyka elewacji – wg § 14 ust. 3 pkt. 1,3,4,5,7,8,9,10; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2, 3; j) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 21 ust.1 pkt.1, 2 ,12, 13, 14; k) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady rozmieszczania reklam, nośników reklam, szyldów wg § 7 ust. 2, 3,6,7; b) dostępność dla osób niepełnosprawnych- wg § 13, § 14 ust.4; c) zasady ochrony środowiska – wg § 9 , §10 ust. 3; d) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych- wg § 6 ust. 2, 3, 4, 5, 6, § 12; e) ustala się utworzenie szpaleru zieleni zgodnie z rysunkiem planu w celu ograniczenia uciążliwości powodowanych przez ulicę 15 Sierpnia; f) zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg § 16;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) obsługa komunikacyjna od strony ul. KDZ-2, KDD-13 i ciągu pieszo - jezdni KPj-14; 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- 10; b) ustala się strefę oddziaływania od linii elektroenergetycznych wg § 18 ust. 6 pkt 10
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **ZP-6 i ZP-7** :

1) Symbol terenu	ZP-6 i ZP-7
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 5, ust. 5.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) ustala się ukształtowanie ciągu pieszego z zielenią nad istniejącym kolektorem deszczowym; b) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt 1, 4, 6, 7;
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 i 10; d) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	warunki zaopatrzenia w energię elektryczną, oświetlenia, odprowadzenie ścieków, i usuwania odpadów – wg § 18 ust. 1-10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) obsługa komunikacyjna od strony dróg KDD-10, KDD-11 i ciągu pieszo-jezdni KPj-19 §21 ust. 1 pkt 10, 11, 19; b) ustala się zakaz lokalizowania miejsc parkingowych;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **MN-8** :

1) Symbol terenu	MN-8
2) Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust 2;

3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 30%; c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m, 2 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 7 m; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%; f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 600m ² ; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1; h) kolorystyka – wg § 14 ust. 3; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2, 3; j) linie zabudowy 10 m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych wg § 21 ust. 1 pkt 4,5,9,10, 18 oraz § 18 ust. 6 pkt 10, 11;
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 i §10; d) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od ulic wg § 10 ust. 3 i 5; e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16.;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	a) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1–10; b) ustala się strefę oddziaływania od linii elektroenergetycznych wg § 18 ust. 6 pkt 10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej zapewniają drogi lokalne, dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne KDL-4, KDL-5, KDD-9, KDD-10, KPj-18, KPj-19 wg § 21 ust. 1 pkt 4, 5, 9, 10, 18, 19; b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **MN-9** ;

1) Symbol terenu	MN-9
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust. 2;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 30%; c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m, 2 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 7 m; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%; f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej - 600 m ² ; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1; h) kolorystyka – wg § 14 ust. 3; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2 pkt 1-3, ust 3; j) linie zabudowy 10m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych oraz wg § 18 ust. 6 pkt. 10-11;
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 i §10; d) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od ulic wg § 10 ust. 3 i 5; e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	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- 10; b) ustala się strefę oddziaływania od linii elektroenergetycznych wg § 18 ust. 6 pkt 10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej zapewniają drogi dojazdowe KDD-6, KDD-7, KDD-9, KDD-11 wg § 21 ust 1 pkt 6, 7, 9, 11; b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **MN-10** :

1) Symbol terenu	MN-10
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust.2;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 30%; c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m, 2 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 7 m; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%; f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej – 600 m ² ; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1; h) kolorystyka – wg § 14 ust. 3; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2 pkt 1-3, ust 3; j) linie zabudowy 10m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych wg § 21 ust. 1; k) linia zabudowy 20m od krawędzi jezdni ul. Lwowskiej wg § 21 ust. 1 pkt 2; l) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
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 i §10; d) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od ulic wg § 10 ust. 3 i 5; e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16,
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	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- 10; b) ustala się strefę oddziaływania od linii elektroenergetycznych wg § 18 ust. 6 pkt 10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjnej	a) warunki obsługi komunikacyjnej - dla budynków usytuowanych przy ul. Lwowskiej – ustala się zachowanie istniejących wjazdów, pozostałe zapewniają drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne KDL-3, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDP-12, KDD-13, KPj-14, KPj-15, KPj-16, KPj-17, wg § 21 ust 1 pkt 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14,15, 16, 17; b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **MN-11** :

1) Symbol terenu	MN-11
2) Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust.2;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 30%; c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m, 2 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 7 m; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%; f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej- 600m ² ; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1; h) kolorystyka – wg § 14 ust. 3; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2, 3; j) linie zabudowy 10m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych § 21 ust. 1; k) linia zabudowy 20m od krawędzi jezdni ul. Lwowskiej § 21 ust. 1 pkt 2, l) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
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 i §10; d) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od ulic wg § 10 ust. 3 i 5; e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16;

5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej – dla budynków istniejących przy ul. Lwowskiej wjazdy istniejące, pozostałe zapewniają drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne KDL-3, KPj-17, wg § 21 ust 1 pkt 2, 3, 17; b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania

terenu **MN-12** :

1) Symbol terenu	MN-12
2) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 5, ust.2;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 0,3 b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 30%; c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m, 2 kondygnacje; d) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 7 m; e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%; f) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej- 600m ² ; g) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt 1; h) kolorystyka – wg § 14 ust. 3; i) ogrodzenia – wg § 8 ust. 2, 3; j) linie zabudowy wg rysunku planu: wg § 21 ust. 1 pkt 2, 3;
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 i §10; d) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od ulic wg § 10 ust. 3 i 5; e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 18 ust. 1-10;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej – zapewnia droga dojazdowa KDL -3 wg § 21 ust. 1 pkt 3; b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 17 ust. 7 pkt 2;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania

terenu **E-13, E-14** ;

1) Symbol terenu	E-13, E-14
2) Przeznaczenie terenu	Teren elektroenergetyki - stacje transformatorowe zgodnie z § 5 ust. 7;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) geometria dachu – wg § 14 ust. 2 pkt. 3; b) ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt 6 - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m;
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) warunki obsługi komunikacyjnej od ul. Lwowskiej dla obszaru E-13; b) warunki obsługi komunikacyjnej od drogi KDL-3 dla obszaru, E-14; c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **NO-15** :

1) Symbol terenu	NO-15
2) Przeznaczenie terenu	Tereny infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków

	zgodnie z § 5 ust. 8;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	ogrodzenia – wg § 8 ust. 1 pkt. 6 - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) zasady ochrony środowiska, wg § 9 i § 10; b) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość dla działek sąsiednich; c) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 16;
5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	odprowadzenie ścieków – wg § 18 ust. 3;
6) Zasady obsługi terenu komunikacyjne	a) warunki obsługi komunikacyjnej od drogi KDL-5 dla obszaru NO-15; b) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 19.

14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **MN-16** :

Obszar przeznaczony na powiększenie działek, z których nastąpił wcześniejszy podział w celu wydzielenia pasa drogowego z jednoczesnym zakazem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych poza wyznaczoną linię zabudowy zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 2

§ 21.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) KDG-1 tereny dróg publicznych droga główna - ulica 15 Sierpnia;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 47-55 m,
 - b) szerokość jezdni 2 x 7 m,
 - c) obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - d) ograniczenie ilości zjazdów,
 - e) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - f) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
 - g) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 2) KDZ-2 tereny dróg publicznych droga zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej - ulica Lwowska:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) szerokość jezdni 7 m,
 - c) obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,5 m,
 - d) obustronne pasy zieleni o szerokości minimalnej 2,0 m,
 - e) ograniczenie ilości zjazdów,
 - f) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - g) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
 - h) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 3) KDL-3 tereny dróg publicznych droga lokalna – ulica projektowana:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,

- d) pasy zieleni o szerokości min. 1,5 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - f) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
 - g) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 4) KDL-4 tereny dróg publicznych droga lokalna – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) jednostronny pas zieleni o szerokości min. 1,5 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 5) KDL-5 tereny dróg publicznych droga lokalna – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 23 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
 - e) dopuszcza się możliwość urządzenia ścieżki rowerowej,
 - f) obustronne pasy zieleni o szerokości minimalnej 2 m,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - h) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 6) KDD-6 tereny dróg publicznych droga dojazdowa zakończona placem nawrotowym – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) obustronne pasy zieleni o szerokości minimalnej 1,5 m,
 - e) plac nawrotowy o wymiarach 20x23 m w liniach rozgraniczających,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - g) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
 - h) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 7) KDD-7 tereny dróg publicznych droga dojazdowa – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) obustronne pasy zieleni o szerokości min. 1,5 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;

- 8) KDD-8 tereny dróg publicznych droga dojazdowa zakończona placem nawrotowym – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) pasy zieleni o szerokości min. 1,5 m,
 - e) plac nawrotowy o wymiarach 20x20 m w liniach rozgraniczających,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - g) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 9) KDD-9 tereny dróg publicznych droga dojazdowa – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) pasy zieleni o szerokości min. 1,5 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 10) KDD-10 tereny dróg publicznych droga dojazdowa – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) chodnik,
 - d) pasy zieleni,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 11) KDD-11 tereny dróg publicznych droga dojazdowa – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) chodnik,
 - d) jednostronny pasy zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 12) KDP-12 plac miejski:
- a) ustala się urządzenie placu wg § 12 ust. 6-7;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
 - c) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 13) KDD-13 tereny dróg publicznych droga dojazdowa – ulica projektowana:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12-16 m,
 - b) szerokość jezdni 5 m,
 - c) obustronne chodniki szerokości 2 m,
 - d) pasy zieleni,

- e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- f) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 14) KPj-14 tereny ciągu pieszo - jezdni - projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdni,
- d) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- e) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 15) KPj-15 tereny ciągu pieszo-jezdni z placem nawrotowym - projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni,
- d) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- e) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 16) KPj-16 tereny ciągu pieszo-jezdni z placem nawrotowym - projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdni, dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- d) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 17) KPj-17 tereny ciągu pieszo-jezdni - projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdni,
- d) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie,
- e) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 18) KPj-18 tereny ciągu pieszo-jezdni - projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,
- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdni,
- d) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;
- 19) KPj-19 tereny ciągu pieszo-jezdni – projektowany:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 – 10 m,

- b) realizacja jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- d) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;

20) KP-20 tereny ciągu pieszego - projektowany:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- b) obowiązująca linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego dla terenu U-2,
- c) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
- d) obowiązuje § 13 ust 1 pkt 1-3, § 17 ust. 1-6;

21) KDZ-21 tereny dróg publicznych droga zbiorcza – ul. Metalowa:

- a) fragment pasa drogowego zlokalizowany na granicy administracyjnej miasta i gminy Chełm – rezerwa terenu pod poszerzenie ulicy.

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

Rozdział 16.

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 22.

1. 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) 25% wzrostu wartości – dla terenów zabudowy usługowo mieszkaniowej;
- 3) 20% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 1% wzrostu wartości – w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz wstępnych i zstępnych;

Rozdział 17.

Ustalenia końcowe

§ 23. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma traci moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28.12.2001 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11.02.2002 r. w zakresie objętym zmianą;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą XL/256/97 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 19.03.1997 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Chełmskiego Nr 5 poz. 22 z dnia 14.04.1997 r.

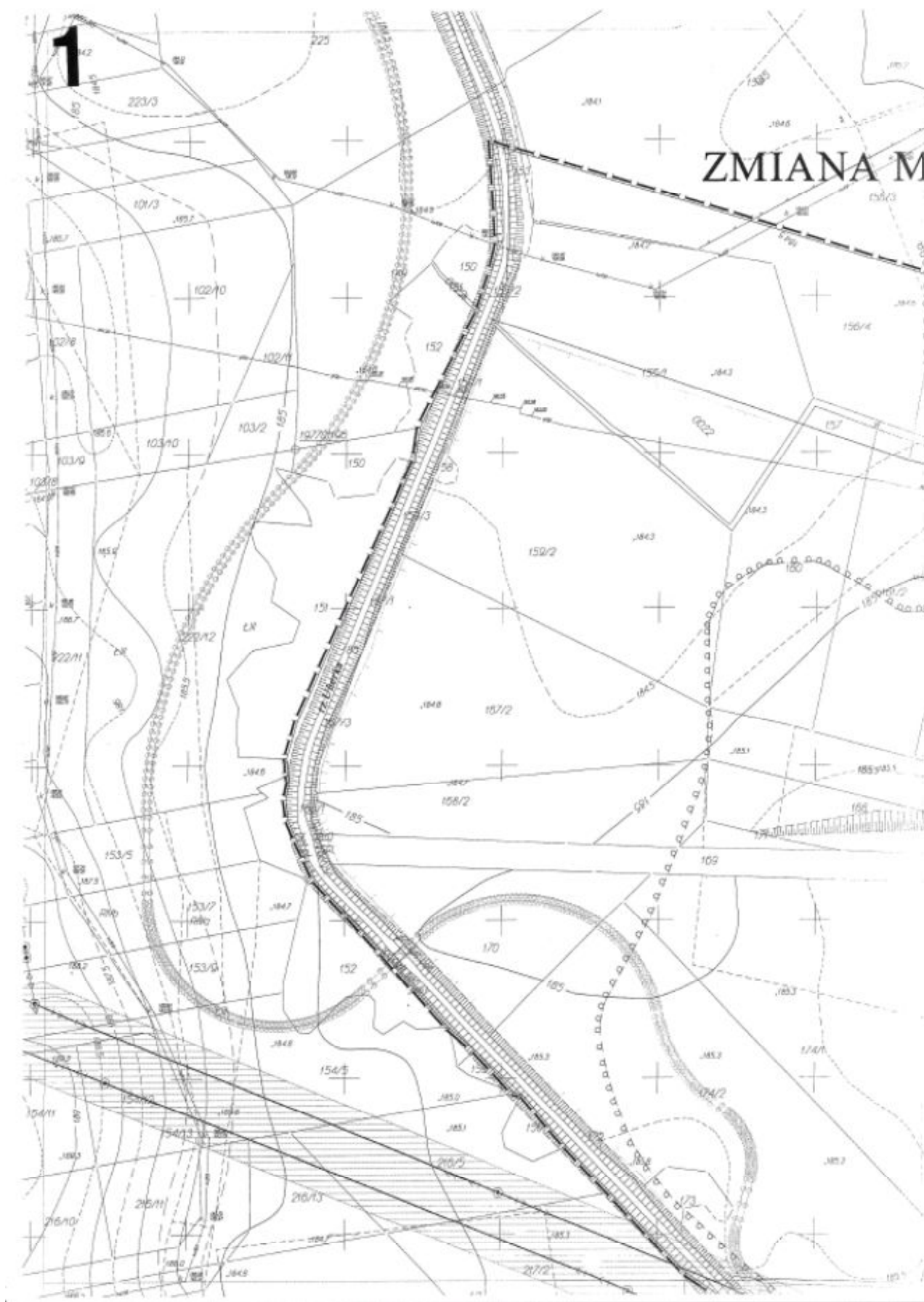
§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

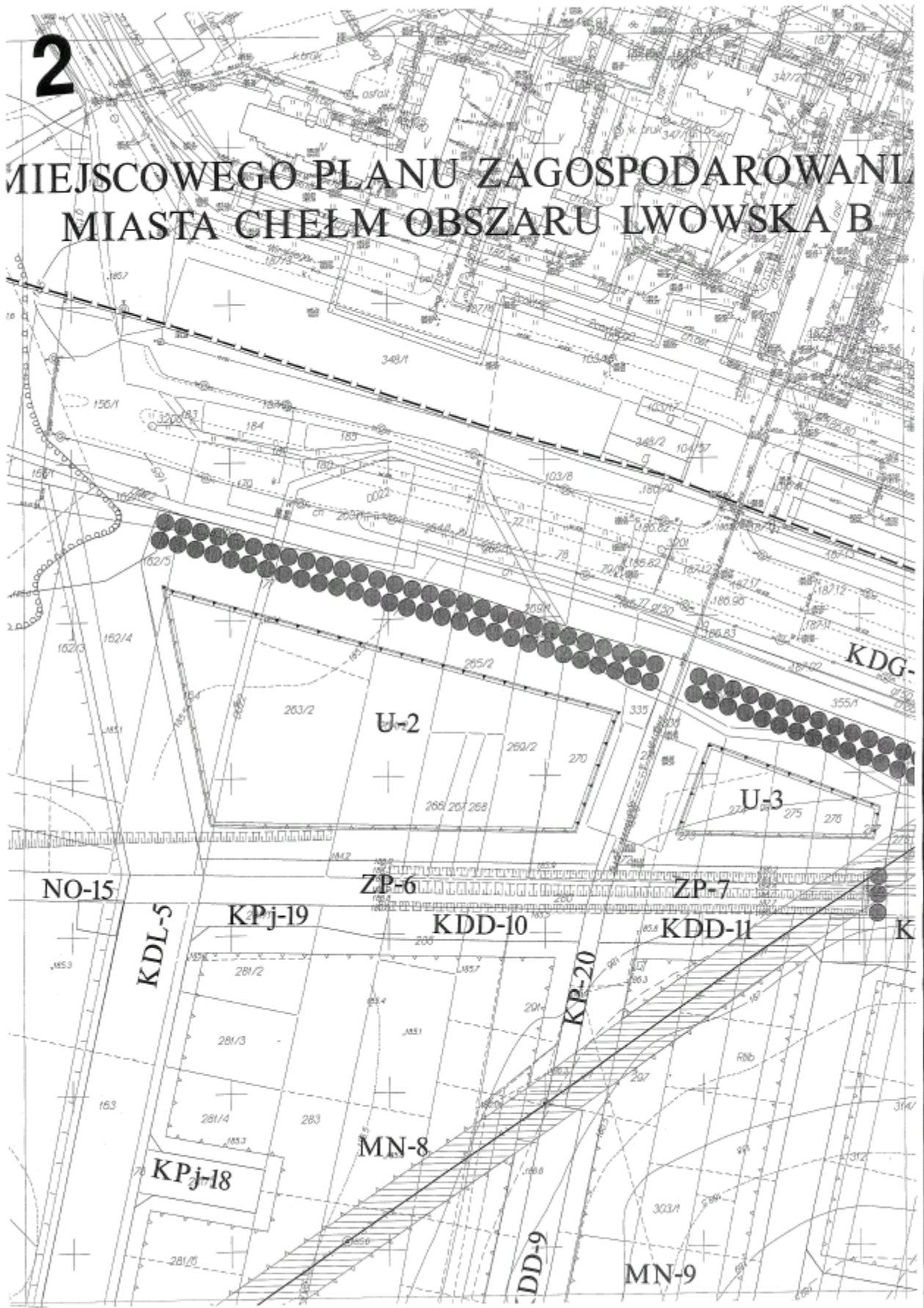
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

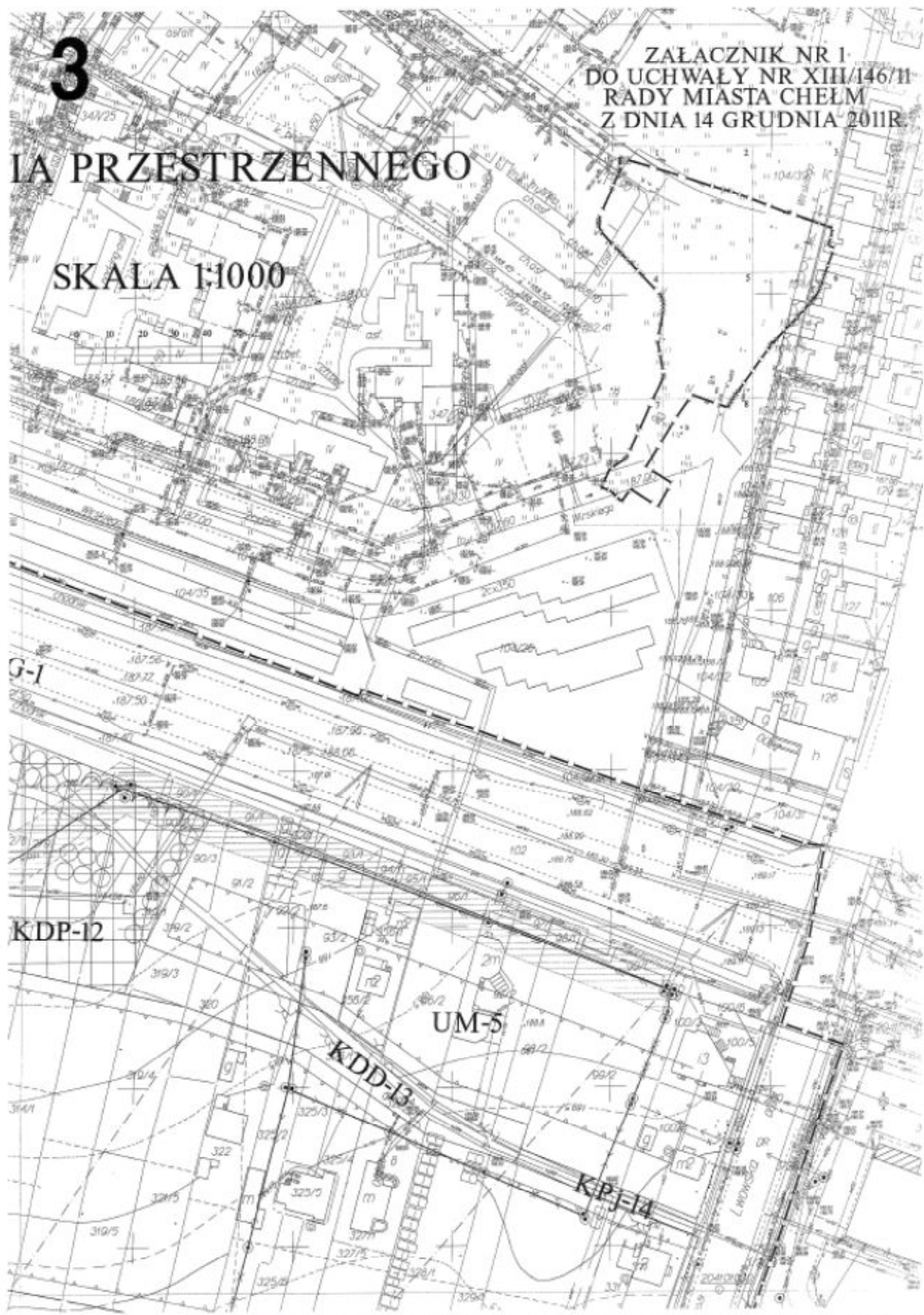
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

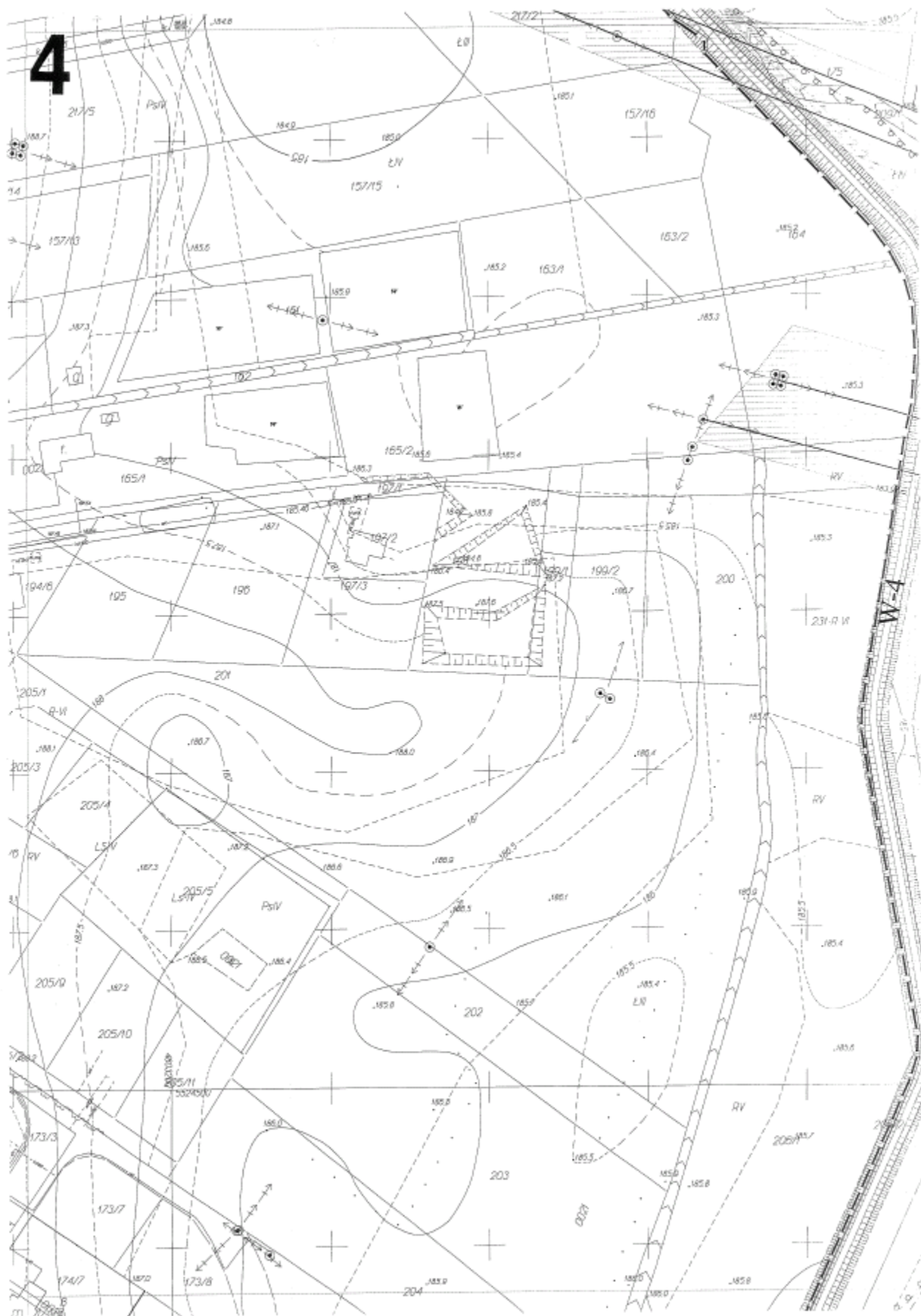
Przewodniczący Rady

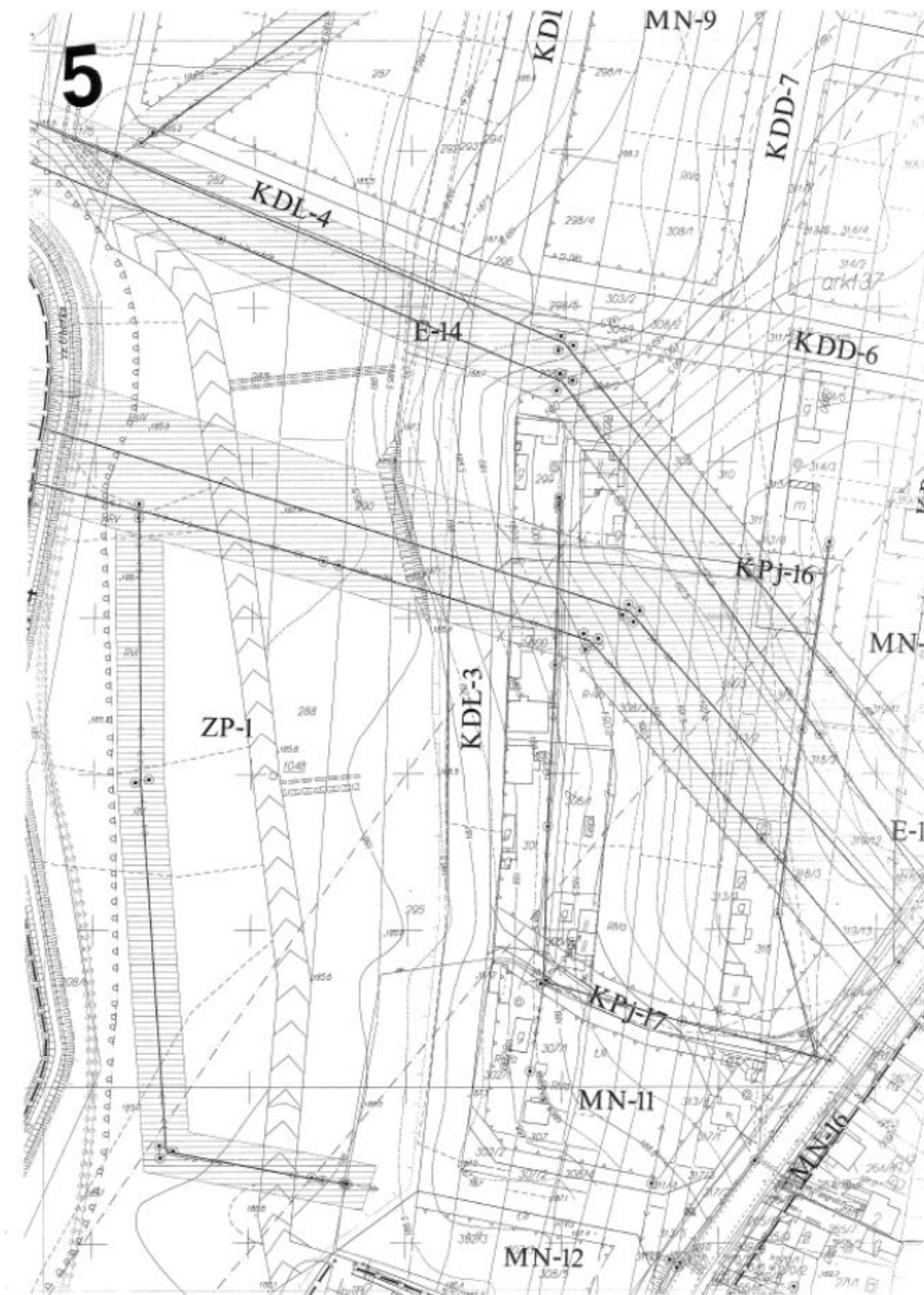
Zygmunt Gardziński





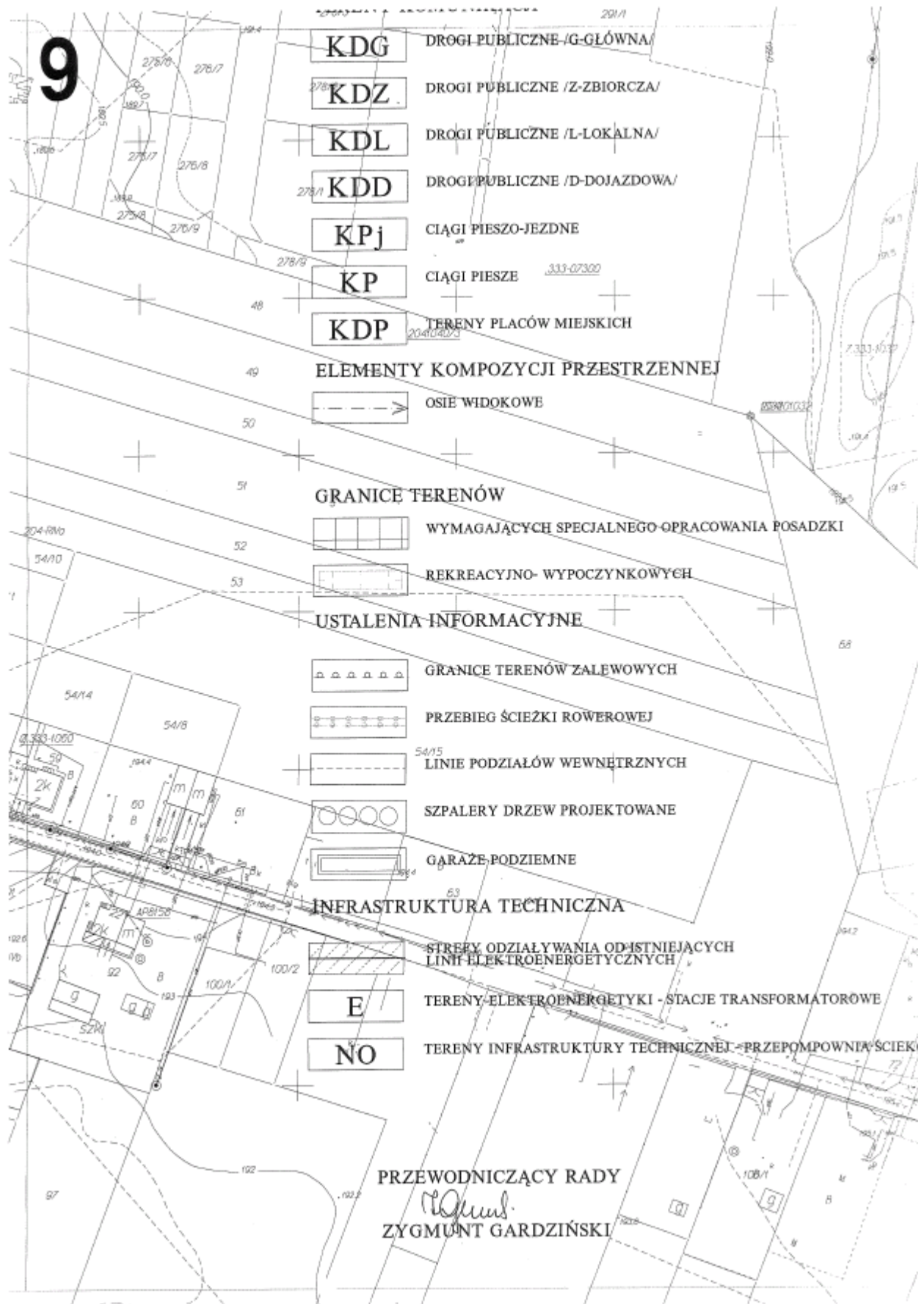












**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHEŁM obszaru Lwowska B.**

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIII/148/11
 Rady Miasta Chełm
z dnia 14 grudnia 2011 roku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta do Uchwały Nr XIII/148/11 z dnia 14 grudnia 2011 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga	
1	24.09.2009 r.	Ewa i Mirosław Zając	1. wniosek o poprawienie drogi na działce nr 310 i doprowadzenie od niej ciągów pieszo-jazdnych łączących do posesji położonych przy ul. Lwowskiej 102-122. 2. zmiana przebiegu drogi – przesunięcie jej w kierunku południowym do granicy miasta – przebiegającej przez środek posesji nieruchomości. 3. Wniosek o wykreślenie z ustalen planu nakazów i zaleceń określających kolor i materiał szlaków okiennej, drzwiów i elewacji budynków 4. Wniosek o wykreślenie z ustalen planu zakazu realizacji: ogrożeń z elementów betonowych. 5. Wniosek o wykreślenie z ustalen planu obowiązków wykonawstwa badań geologicznych na całym terenie objętym planem.	Działka nr 310 obręb 22	MN-10 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	niewzględniona	-	niewzględniona	Brak uzasadnienia dla zmiany uchwały nr 2011/148/11 z dnia 14 grudnia 2011 r. Wzrostle rozmieszanie sąsiadów z zaszeregowaniem przedsięwzięcia podlegającego podległym przedsięwzięciu.
2	24.09.2009 r.	Majażozja i Janusz Lao	1. wniosek o poprawienie drogi na działce nr 310 i doprowadzenie od niej ciągów pieszo-jazdnych łączących do posesji położonych przy ul. Lwowskiej 102-122. 2. Wniosek o wykreślenie z ustalen planu nakazów i zaleceń określających kolor i materiał szlaków okiennej, drzwiów i elewacji budynków	Działka nr 310 obręb 22	MN-10 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	niewzględniona	-	niewzględniona	Brak uzasadnienia dla zmiany uchwały nr 2011/148/11 z dnia 14 grudnia 2011 r. Wzrostle rozmieszanie sąsiadów z zaszeregowaniem przedsięwzięcia podlegającego podległym przedsięwzięciu.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/148/11 z dnia 14 grudnia 2011 roku

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr .XIII/146/11.....
Rady Miasta Chełm
z dnia 14. grudnia.....2011 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta Chełm obszaru „Lwowska B”.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru „Lwowska B”.

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 2003r. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, póź. 1591, z późn. zm.).
- Ustawa z dn. 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2010 nr 80 poz. 526).
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. 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).

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 i KDD oraz ciągów pieszych i pieszo jezdnych.

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).

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. Jednym z beneficjentów programów pomocowych są 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 obszaru „Lwowska B”.

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 2012-2013 rok,
II etap-2012-2015 rok,

L. p.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m ²)	nakład w pln	termin realizacji	wagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi lokalne i dojazdowe	10018,86 m ²	1102074,60	I etap	
2.	Budowa jezdni drogi	10018,86 m ²	551511,00	I etap II etap	zaliczono nowe i modernizowane ulice
	Razem		1653585,60		

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