



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 29 września 2017 r.

Poz. 3753

### UCHWAŁA NR XXX/344/17 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073.), w związku z Uchwałą Nr XVI/175/16 Rady Miasta Chełm z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenie ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają:

- 1) od północy – ulica Krańcowa i granica między działkami leśnymi o nr 2 i 46;
- 2) od wschodu – ulica Włodawska;
- 3) od południa – ulica Podgórze;
- 4) od zachodu – granica administracyjna Miasta Chełm;

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno wystąpić na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może wystąpić na danym terenie, pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obiekt budowlany,
  - a) ustalenie nie dotyczy warstwy ocieplenia ściany budynku istniejącego,
  - b) dopuszcza się wysunięcie na maksymalnie 1,5 m poza linię zabudowy, poszczególnych części obiektu, takich, jak: schody, pochylnie, balkony, zadaszenia nad wejściami do budynków, wykusze, itp.;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości związanej z hałasem, odorem, promieniowaniem i zanieczyszczeniem powietrza mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nie będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 10) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 12) wolnostojącym obiekcie - należy przez to rozumieć obiekt budowlany stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, który nie przylega do budynków sąsiednich żadną z jego części/ścian.

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

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

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

**§ 4.** Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZL – tereny zieleni - lasy;
- 5) KS – tereny komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej;
- 6) KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

- 1) dla obszaru planu, o powierzchni około 34 ha, położonego w północno – zachodniej części miasta pomiędzy ulicami: Podgórze, Włodawską i Krańcową, obejmującego tereny zabudowy usługowej związanej głównie z obsługą komunikacji samochodowej i handlem, tereny zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz fragment kompleksu leśnego przy głównym wjeździe do Chełma od strony Lublina - ustala się zasady kształtowania zabudowy z zapewnieniem czytelnego, harmonijnego układu przestrzennego i właściwej ekspozycji sylwety miasta z obiektami zabytkowymi;

- 2) należy zapewnić właściwe odległości nasadzeń drzew i krzewów, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla istniejących obiektów budowlanych i ciągów komunikacyjnych lub ograniczyć dobór gatunków roślinności do takich, które nie osiągną rozmiarów stanowiących potencjalne zagrożenie.

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dla budynków istniejących, usytuowanych w odległości mniejszej niż określona przez nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy oraz w części położonej poza tą linią – możliwość rozbudowy i nadbudowy;
- 3) wszelkie projektowane na terenach objętych niniejszym planem, stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić nie mniej niż (z tolerancją 10%):
  - a) 500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie usługowej powinna wynosić nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10 %;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 3 i 4 wyłącznie w celu wydzielenia terenów urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji oraz w celu korekty granic działek sąsiednich.

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

- 1) Na obszarze zmiany planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) W zakresie ochrony zieleni i walorów przyrodniczych ustala się:
  - a) wprowadzanie nowych inwestycji z uwzględnieniem zieleni,
  - b) zaprojektowanie nowych nasadzeń drzew z uwzględnieniem drzew szczepionych, wartościowych przyrodniczo,
  - c) zachowanie zdrowych i starych drzew; wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych, z dopuszczeniem wycinki drzew również w innych uzasadnionych przypadkach wynikających np. z zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) ustala się nakaz stosowania zasad ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm – Zamość”, określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm-Zamość)” poprzez:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,
  - b) zakaz lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,
  - c) nakaz eliminacji zanieczyszczeń,
  - d) nakaz uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami MW, MN, U i ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu od dróg oraz od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o scentralizowany system ciepłowniczy miasta lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
  - b) zakaz budowy biogazowni,
  - c) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych,
  - d) w prowadzonej działalności usługowej wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 7) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność;
- 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym zmianą planu nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- 10) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.

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

- 1) W granicach planu nie występują:
  - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obiekty architektury i budownictwa znajdujące się w wojewódzkiej / gminnej ewidencji zabytków,
  - c) zabytki archeologiczne – stanowiska znajdujące się w wojewódzkiej / gminnej ewidencji zabytków, zarejestrowane podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot posiadający cechy zabytku, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Prezydenta Miasta. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi:
  - a) ulica Podgórze i ulica Włodawska – drogi główne ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem KDGP,
  - b) ulica Krańcowa – droga lokalna oznaczona symbolem KDL,
  - c) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD,
  - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
  - e) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) parametry dróg (szerokość i nośność) wymienionych w pkt 1, winny być zgodne z przepisami Prawa budowlanego i przepisami dotyczącymi dróg pozarowych;
- 3) parametry dróg ustalone niniejszą uchwałą (szerokość w liniach rozgraniczających i szerokość jezdni) nie dotyczą skrzyżowań, trudnych warunków terenowych i podyktowanych wymaganiami technicznymi, dla których należy stosować przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 5) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od istniejących urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z normami przyjętymi przez zarządcę sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci.
- 6) skrzyżowania dróg z liniami elektroenergetycznymi wykonać w uzgodnieniu z zarządcą sieci; projekty dróg uzgodnić z zarządcą sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej i rozbudowywanej, poprzez budowę sieci wodociągowej według zasad i warunków uzgodnionych z dostawcą wody,
  - a) do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych - do miejskiej oczyszczalni ścieków po wykonaniu niezbędnych odcinków kanalizacji sanitarnej według zasad i warunków uzgodnionych z użytkownikiem sieci,
  - a) na działkach nie wyposażonych w sieć, do czasu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – sieciami kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu na własnym terenie;
- 4) zaopatrzenie w gaz – poprzez sieć gazową:
  - a) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia należy uwzględnić konieczność zachowania stref kontrolowanych wolnych od zabudowy i nasadzeń o szerokości 1 m,
  - b) wymagane zapewnienie możliwości dostępu do infrastruktury gazowniczej w związku z przebudową, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączeniem nowych odbiorców,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących gazociągów kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym, zgodnie z warunkami technicznymi przebudowy wydanymi przez zarządcę sieci,
  - d) budowa infrastruktury podziemnej oraz elementów zagospodarowania terenu winny być wykonane w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury gazowniczej, z uwzględnieniem norm i przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - a) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,

b) dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

a) na obszarze objętym opracowaniem znajdują się czynne urządzenia elektroenergetyczne:

- linia 220 kV Mokre – Chełm,
- linia 110 kV Chełm Systemowa – Chełm Płd.,
- linia 110 kV Chełm Kolejowa – Rejowiec tor 1,
- linie napowietrzne magistralne wraz z odgałęzieniami 15kV,
- linie kablowe 15 kV,
- stacje transformatorowe 15/04 kV,
- linie kablowe 0,4 kV – w tym oświetlenia ulicznego,

b) istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne przeznaczone są do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

c) wzdłuż linii 220 kV, w pasie technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii), oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii,
- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
- nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez Właściciela linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego wymaga uzgodnień w Właścicielem linii,
- należy każdorazowo udostępnić teren niezbędny do przeprowadzenia na linii prac eksploatacyjnych, remontowych i modernizacyjnych,
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii oraz ewentualną budowę nowej linii na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach,
- zamierzenia inwestycyjne związane z budową, remontem lub modernizacją infrastruktury technicznej krzyżującej istniejące linie, należy zgłosić do zarządcy sieci celem uzgodnienia warunki kolizji i realizacji prac budowlanych,

d) lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/E-05100-1, PN/EN 50341-1, PN/EN-50423-1, PN-76/E-05125, N SEP-E-003 oraz N SEP-E-004,

e) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznych 110 kV – pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii kablowych 15 kV – 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych 0,4 kV – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

f) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż elektroenergetycznych linii wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznych 110 kV – pas o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii),
  - dla linii napowietrznych 15 kV – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
  - dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- g) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych SN, nN kolidujących z planowaną zabudową. Zakres i technologię przebudowy określi zarządca urządzeń na wniosek zainteresowanej strony a koszty przebudowy ponosi jej wnioskodawca,
- h) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną planowanych obiektów, dopuszcza się rozbudowę sieci SN, nN oraz budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- i) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych wewnątrzowych 15/0,4 kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN,
- j) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 7) Telekomunikacja:
- a) realizacja sieci telekomunikacyjnej w sposób umożliwiający doprowadzenie łączy do wszystkich działek w porozumieniu zarządcą sieci,
  - b) realizacja sieci telekomunikacyjnej w sposób umożliwiający doprowadzenie łączy do wszystkich działek w porozumieniu zarządcą sieci,
  - c) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych, jako obiektów wolnostojących oraz wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego a także na obiektach budowlanych lub w formie wolno stojącej, z wyłączeniem masztów kratowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - d) wymagane zapewnienie dostępu do urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w trybie zwykłej eksploatacji, jak i w trybie awaryjnym,
  - e) należy zachować odpowiednie strefy i odległości od sieci podziemnych i nadziemnych, stosownie do obowiązujących norm i przepisów,
  - f) dopuszcza się zmianę sieci napowietrznych na sieci doziemne,
  - g) dopuszcza się przełożenie istniejących sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem za zgodą gestora sieci,
- 8) W obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się:
- a) lokalizowanie w pasach drogowych infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
  - b) rozbudowę sieci infrastruktury technicznej według warunków technicznych uzyskanych od właściwego administratora sieci,
  - c) zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
  - d) budowę nowych sieci w korytarzach infrastruktury położonych w drogach lub na terenach przyległych do dróg, za zgodą właściciela nieruchomości,
  - e) lokalizację kanału technologicznego o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 13. 1. ZL-1 - teren zieleni - lasy**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren upraw leśnych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje związane z gospodarką leśną, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w oparciu o plan urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w sąsiedztwie obiektów mogących stanowić zagrożenie pożarowe dla lasu, wymagane jest oddzielenie pasami przeciwpożarowymi utrzymywanymi w stanie zapewnienia ich użyteczności przez cały rok,
  - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. c, d, e, f;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórze oraz z ulicy Krańcowej, w oparciu o istniejące zjazdy.

## **2. MN-2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 0,8,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych symbolami KDL-3 i KDD-5 - 4 m od linii rozgraniczających,
  - e) w części zachodniej terenu należy zachować niezbędne odległości od granic lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) obiekty mogące stanowić zagrożenie pożarowe dla lasu należy oddzielić pasami przeciwpożarowymi utrzymywanymi w stanie zapewnienia ich użyteczności przez cały rok,
  - g) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. c, d, e, f;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - b) przekrycie budynków – dachy o spadku do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Krańcowej oznaczonej symbolem KDL-3 oraz z drogi o symbolu KDD-5,
  - b) należy zapewnić nie mniej niż:
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

## **3. MN-3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**



- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 0,8,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych symbolami KDL-3, KDD-5 i KDW-7 – 4 m od linii rozgraniczających,
  - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. c, d, e, f;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - b) przekrycie budynków – dachy o spadku do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Krańcowej oznaczonej symbolem KDL-3 oraz z dróg o symbolach KDD-5 i KDW-7,
  - b) należy zapewnić nie mniej niż:
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **4. MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 0,8,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od dróg oznaczonych symbolami KDL-3 i KDW-7 – 4 m od linii rozgraniczających,

- od dróg oznaczonych symbolami KDGP-2 i KDD-4 – 5 m od linii rozgraniczających,

e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) przekrycie budynków – dachy o spadku do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Krańcowej oznaczonej symbolem KDL-3 oraz z dróg o symbolach KDD-4 i KDW-7,

b) należy zapewnić nie mniej niż:

- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **5. KS-5 - teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi komunikacji samochodowej, stacje paliw, myjnie, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróżnych, usługi nieuciążliwe;

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

3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,5,

- maksymalna – 1,5,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od drogi oznaczonej symbolem KDGP-2 – 4 m od linii rozgraniczających,

- od drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 5 m od linii rozgraniczających,

- dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,

- wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,

b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Włodawskiej, z ulicy Krańcowej oraz z drogi o symbolu KDD-4,

b) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **6. U-6 - teren zabudowy usługowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,5,
    - maksymalna – 1,5,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 5 m od linii rozgraniczających,
    - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
    - wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
  - b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu KDD-4,
  - b) należy zapewnić nie mniej niż:
    - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową,
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

#### **7. U-7 - teren zabudowy usługowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komunikacji samochodowej, myjnie, garaże, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróżnych, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 80 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,15,
    - maksymalna – 1,5,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od Ronda Romana Dmowskiego – 10 m od linii rozgraniczających,
- od dróg oznaczonych symbolami KDGP-2, KDD-4 – 5 m od linii rozgraniczających,
- dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
- wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Włodawskiej w oparciu o istniejące zjazdy oraz z drogi o symbolu KDD-4,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
  - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

**8. MW-8 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz realizacji: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna – 0,1,
  - maksymalna – 2,0,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od ulicy Podgórze – 10 m od linii rozgraniczającej,
- od Ronda Romana Dmowskiego – 10 m od linii rozgraniczającej,
- dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
- wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórze, według stanu istniejącego,
- b) należy zapewnić nie mniej niż:
  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **9. U-9 - teren zabudowy usługowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komunikacji samochodowej, myjnie, garaże, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróży, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
  - c) pas terenu o szerokości 10 m wzdłuż ulicy Podgórze, należy zagospodarować zielenią, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,5,
    - maksymalna – 1,5,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od ulicy Podgórze – 10 m od linii rozgraniczających,
    - od drogi o symbolu KDD-4 – 5 m od linii rozgraniczających,
    - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
    - wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
  - b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórze w oparciu o istniejące zjazdy oraz z drogi o symbolu KDD-4,
  - b) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **10. KS-10 - teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komunikacji samochodowej - myjnie, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróży, usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,

c) pas terenu o szerokości 10 m wzdłuż ulicy Podgórze, należy zagospodarować zielenią, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,5,
- maksymalna – 1,5,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od ulicy Podgórze – 10 m od linii rozgraniczających,
- od drogi o symbolu KDW-6 – 4 m od linii rozgraniczających,
- wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórze w oparciu o istniejące zjazdy oraz z drogi o symbolu KDW-6,
  - należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### 11. U-11 - teren zabudowy usługowej

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komunikacji samochodowej - myjnie, garaże, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróżnych, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz realizacji: zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,5,
- maksymalna – 1,5,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od dróg oznaczonych symbolami: KDD-5, KDW-6 – 4 m od linii rozgraniczających,
- dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
- wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg o symbolach KDD-5, KDW-6,

- należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **12. KS-12 - teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komunikacji samochodowej - stacje paliw, myjnie, obiekty stacji obsługi pojazdów, obiekty obsługi podróżnych, usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji: zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, działalności w zakresie prowadzenia dyskotek, domów weselnych, domów pogrzebowych i działalności pokrewnej, kremacji zwłok oraz działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 15 %,
  - c) pas terenu o szerokości 10 m wzdłuż ulicy Podgórze należy zagospodarować zielenią, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,5,
    - maksymalna – 1,5,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od ulicy Podgórze – 10 m od linii rozgraniczających,
    - od dróg o symbolach KDD-5, KDW-6 – 4 m od linii rozgraniczających
    - dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wykształconej przez te budynki,
    - w części zachodniej terenu należy zachować niezbędne odległości od granic lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,
  - b) przekrycie budynków – dachy płaskie, dopuszcza się dachy o spadku do 40°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Podgórze w oparciu o istniejące zjazdy oraz z dróg o symbolach KDD-5, KDW-6,
    - należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

#### **13. E-13 - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja transformatorowa 15/04 kV;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: adaptacja stanu istniejącego z prawem do modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z ulicy Włodawskiej.

#### **14. KDGP-1 – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego – ulica Podgórze**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego

- a) droga krajowa nr 12 relacji: Radom – Puławy – Kurów – Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk – granica państwa; na odcinku: Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk – granica państwa, zaliczona do sieci dróg międzynarodowych, jako droga nr E 373,
  - b) na kierunku istniejącej drogi krajowej nr 12 planowana jest droga ekspresowa S12 relacji: A1 (Piotrków Trybunalski) – Sulejów – Radom – Puławy – Kurów – Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk – granica państwa (Kijów);
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) szerokość jezdni głównej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – jezdnych, jezdni do obsługi komunikacyjnej terenów przylegających, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów obsługujących tereny przyległe, bez możliwości wykonania zjazdów nowych,
  - e) zaleca się lokalizację kanału technologicznego dla potrzeb infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego,
  - f) w północno - zachodniej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lasu oznaczonego symbolem ZL-1, należy zachować niezbędne odległości wyposażenia i zagospodarowania drogi od granic lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. c, d, e, f.

#### **15. KDGP-2 – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego – ulica Włodawska**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - droga wojewódzka nr 812 relacji Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, jezdni do obsługi komunikacyjnej terenów przylegających, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów obsługujących tereny przyległe, bez możliwości wykonania zjazdów nowych,
  - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie strefy wolnej od zabudowy i od nasadzeń drzew, zgodnie z § 12, pkt 6, lit. d, e, f.

#### **16. KDL-3 – teren drogi publicznej lokalnej - ulica Krańcowa**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - droga gminna nr 104745 L;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
  - c) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, przystanków autobusowych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,



d) w części zachodniej terenu należy zachować niezbędne odległości od granic lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **17. KDD-4 – teren drogi publicznej dojazdowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej – droga gminna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
  - c) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **18. KDD-5 – teren drogi publicznej dojazdowej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej - droga gminna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
  - c) dopuszcza się lokalizację: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **19. KDW-6 – teren drogi wewnętrznej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **20. KDW-7 – teren drogi wewnętrznej**

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Teren, dla którego zmiana planu przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

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

**§ 16.** Na obszarze planu traci moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalony uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.);
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Krańcowej uchwalonej uchwałą Nr XXXVI/425/05 Rady Miasta Chełm z dnia 30 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 52 poz. 1032 z dnia 17 marca 2006 r.).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA CHEŁM

**Zygmunt Gardziński**

# CHELM

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU KRAŃCOWA POŁUDNIE

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXV/344/17  
RADY MIASTA CHELM  
Z DNIA 31 sierpnia 2017 r.

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHELM

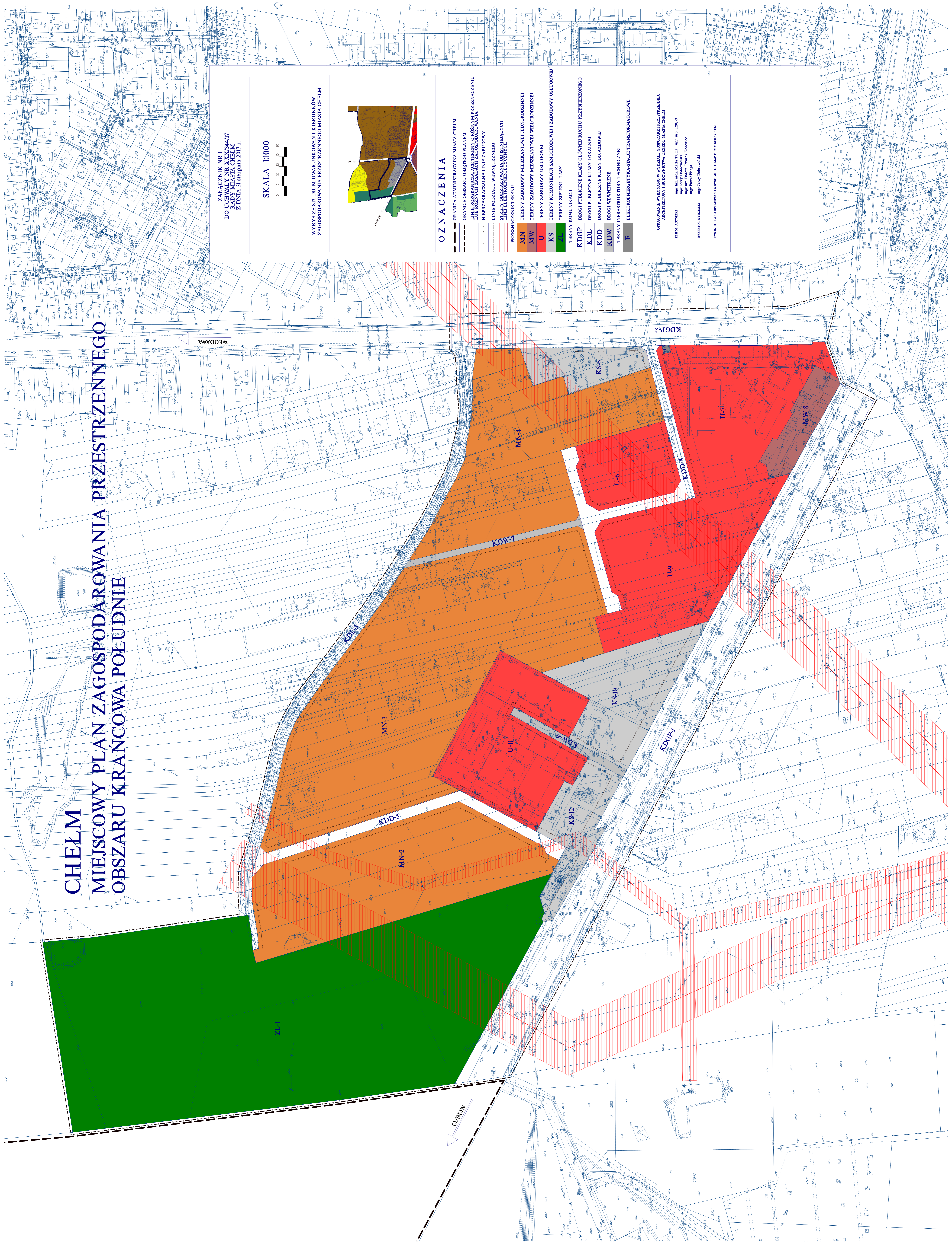
### OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA CHELM
- - - GRANICE OBSZARU OBRĘBOWI PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIE WYKAZUJĄCE WYMIAROWANIE
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- STREŻY ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCYCH
- STREŻY ODDZIAŁYWANIA OD PLANOWANYCH GRANIC
- PRZEZNACZENIE TERENU
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KS** TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z** TERENY ZIELENI - LASY
- TERENY KOMUNIKACJI
- KDGP** DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPOSOBIONEGO
- KDL** DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- KDD** DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** DROGI WEWNĘTRZNE
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- E** ELEKTROENERGETYKA-STACJE TRANSFORMATOROWE

OPRACOWANIE WYKONANO W WYDZIALE OBRÓBKI PRZESTRZENNEJ  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA URZĘDU MIASTA CHELM

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
mgr inż. arch. Marek Tuma    mgr inż. 120093  
mgr inż. Jacek Perek    mgr inż. 120092  
mgr inż. Paweł Kozłowski    mgr inż. 120091

OPRACOWANIE WYKONANO W SYSTEMIE GIS MAP BENTY GRANICEM



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXX/344/17  
Rady Miasta Chełm  
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

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

Wykaz dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do Uchwały Nr XXX/344/17 z dnia 31 sierpnia 2017r..		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	07.06.2017 r.	-	Sprzeciw odnoszący się do działki położonej na wschód od posesji Krańcowa 5 (działka nr 151/8), w zakresie przeznaczenia jej pod zabudowę usługową z towarzyszącą komunikacją samochodową. Ponieważ jest to obszar zabudowy jednorodzinnej, wnioskuje o pas zieleni od ulicy Włodawskiej, wiążącej się z ograniczeniem zanieczyszczeń powietrza związanych z ruchem pojazdów i zmniejszeniem emisji hałasu.	Działka nr 312/2 obręb 3	KS-5 – teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej <i>(przed uwzględnieniem uwagi przez Prezydenta Miasta)</i> MN-4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <i>(po uwzględnieniu uwagi przez Prezydenta Miasta)</i>	-	Nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki pod pas zieleni od ulicy Włodawskiej	-	Nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki pod pas zieleni od ulicy Włodawskiej	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXX/344/17  
Rady Miasta Chełm  
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Do inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, położonych w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe należą:

- 1) budowa nowego odcinka drogi dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem:
  - a) KDD-4 długości ok. 410 m i szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających minimalną szerokością jezdni – 5 m z dopuszczeniem lokalizacji: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - b) KDD-5 z placem nawrotowym długości ok. 315 m i szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających minimalną szerokością jezdni – 5 m z dopuszczeniem lokalizacji: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) sposób realizacji – systemem zleceń w drodze przetargu publicznego;
- 3) zasady finansowania – ze środków własnych (budżetu miasta) oraz z innych źródeł zewnętrznych, w tym m.in.: ze środków z budżetu krajowego, Unii Europejskiej i EOG, itp.,
- 4) okres realizacji 2019 r. - lata następne.

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

Prognozowane koszty inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, ujęto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm obszaru Krańcowa Południe.