

PROSPEKT INFORMACYJNY

Via Połaniecka – budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Połanieckiej w Chełmie



***Inwestor: VIA POŁANIECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Metalowa 26A, 22 – 100 Chełm***

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	VIA POŁANIECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001184153	
Adres	Adres siedziby: ul. Metalowa 26A, 22 – 100 Chełm Adres biura sprzedaży: Aleja Przyjaźni 17, 22-100 Chełm	
Numer NIP i REGON	NIP 5632462542	REGON 542254301
Numer telefonu	+48 736 357 737	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@k4t.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	https://k4t.pl/via-polaniecka/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera: VIA POŁANIECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką celową powstałą w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Via Połaniecka, zlokalizowanego przy ulicy Połanieckiej w Chełmie. Spółka na moment sporządzenia prospektu nie prowadzi innych projektów deweloperskich ani innych przedsięwzięć, dzięki temu jej działalność będzie transparentna. Jednakże Członek Zarządu Pani Katarzyna Anna Teodorowicz posiada następujące doświadczenie deweloperskie prowadząc inną deweloperską spółkę celową – CHEŁMSKIE WIDOKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Chełmskie Widoki – ul. Hrubieszowska 4, Chełm
Data rozpoczęcia	2.04.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.08.2025 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Połaniecka, numeru jeszcze nie nadano, w miejscowości Chełm, w gminie Miasto Chełm, działka nr 300/89, obręb 23
Numer księgi wieczystej	LU1C/00105913/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<ul style="list-style-type: none"> • Hipoteka umowna do kwoty 9.137.500,00 zł • Hipoteka umowna do kwoty 850.000.,00 zł Obie na rzecz Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie jako zabezpieczenie dwóch umów o kredyt obrotowy.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	<p>W odległości od przedsięwzięcia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ok. 700 m cmentarz komunalny oraz ciepłownia miejska, - ok. 2 km dwie linie kolejowe nr 7 i 63, a ok. 2,5 km dworzec kolejowy, - ok. 2,3 km droga krajowa nr 12, - ok. 6,5 km zakład przetwarzania odpadów komunalnych. <p>W promieniu ok. 3 km znajdują się: kopalnia kredy znacznych rozmiarów, cementownia również znacznych rozmiarów, kolejowy terminal przeładunkowy, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz oczyszczalnia ścieków.</p>
---	--

1 Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

2 W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

3 W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Linia najwyższych napięć oraz szpital w zbyt dalekiej odległości by móc realnie wpływać na przyszłe warunki życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego Miasta Chełm, do czasu powstania, obowiązując studium uwarunkowań i kierunków rozwoju. UCHWAŁA NR XLVI/396/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm” Opublikowane: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=191&action=details&document_id=1313173 Granice dostępne pod: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=191&action=details&document_id=1313173
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXVII/466/01 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 7 z 2002-02-11, poz. 255)
	Miejscowy plan odbudowy	Jak wynika z pisma z Urzędu Miasta Chełm z dnia 2 stycznia 2026 r. nie podjęto uchwały o miejscowym planie odbudowy.
	Inne ⁴	<ul style="list-style-type: none"> • UCHWAŁA NR LXIX/547/22 RADY MIASTA CHEŁM z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 41 opublikowana dn. 3.01.2023 r.) • Strefa ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Chełm – Zamość). • UCHWAŁA NR XCI/730/24 Rady Miasta Chełm z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego

4 Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	C4. MW-36 – zabudowa wielorodzinna, tereny sportowe
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji (do 12 m nad poziomem terenu) w zabudowie niskiej, do 9 kondygnacji (ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu) w zabudowie średniowysokiej,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	g) w zespołach zabudowy wielorodzinnej ustala się obowiązek urządzenia terenów zieleni, sportu i rekreacji, przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 25 % powierzchni terenu zabudowy w obrębie stref B3 i C, minimum 10 % na pozostałym terenie,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	e) zapewnienie 100 % niezbędnych miejsc parkingowych lub garażowych w garażach podziemnych lub wbudowanych, przy zastosowaniu wskaźnika 1 m.p. na 1 mieszkanie oraz 1 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej usług
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną: 1) Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu - o pow. ok. 35 ha. Granice obszaru oznaczone na rysunku planu. a) W granicach obszaru obowiązują zakazy: lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, które uzyskały negatywną ocenę oddziaływania na środowisko, lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe, prowadzenia odwodnień terenu powodujących degradację gleby lub szaty roślinnej. b) Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarze chronionego krajobrazu wymagają uzgodnienia dyrektora Zarządu Chełmskich Parków Krajobrazowych. 2) Rezerwat Przyrody „Wolwinów” o pow. 1,12 ha położony w lesie „Borek” Granice rezerwatu oznaczone na rysunku planu. Na terenie rezerwatu obowiązują zasady gospodarowania: a) ochrona i zachowanie stanowisk roślin kserotermicznych poprzez prowadzenie stałych zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych (wycinka zakrzewień i zadrzewień w rejonie stanowisk), b) zakaz zmiany stosunków wodnych, niszczenia gleby, zanieczyszczenia terenu, prowadzenia wypasu, stosowania środków chemicznych w gospodarce rolnej. 3) Pomnik przyrody - Wzgórze widokowe na Górze Chełmskiej p.n. „Grodzisko”, o pow. 1,46 ha. Granice Wzgórza oznaczone na rysunku planu. Na obszarze „Grodziska” obowiązują zakazy: a) dokonywania wszelkich zmian ukształtowania terenu, b) niszczenia i uszkodzenia drzew i innych roślin,	

		<p>c) niszczenia gleby, zanieczyszczenia terenu, d) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną terenu i przedmiotów, e) wznoszenia budowli oraz urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.</p> <p>4) Pomnik przyrody - Płat roślinności kserotermicznej p.n. „Borek” o pow. 0,01 ha położony północnej części oddz. 145c Leśnictwo Ostrowy Nadleśnictwo Chełm. Granice obszaru oznaczone na rysunku planu. W granicach pomnika przyrody obowiązują zakazy: a) dokonywania wszelkich zmian naruszających warunki ekologiczne środowiska, b) wycinania, uszkodzenia i niszczenia roślin z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami pomnika, c) niszczenia gleby, zanieczyszczenia terenu, zbioru owoców i nasion, d) umieszczania napisów, tablic i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika, e) budowy urządzeń technicznych.</p> <p>5) Pomniki przyrody - 9 pojedynczych drzew i 2 grupy drzew: jesion wyniosły (obwód pnia 186 cm) na Górze Chełmskiej (nr ewid. 16), miłorząb dwuklapowy (obwód pnia 205 cm) na dziedzińcu szkolnym przy ul. Reformackiej 13 (nr ewid. 17), jesion wyniosły (obwód pnia 265 cm) przy Kaplicy św. Mikołaja (nr ewid. 172), ajlant gruczołowaty (obwód pnia 170 cm) na Placu Łuczковского (nr ewid. 92), wiąz szypułkowy (obwód pnia 296 cm) przy ul. Lubelskiej 135b (nr ewid. 173), wiąz szypułkowy (obwód pnia 278 cm) przy ul. Lubelskiej 137 (nr ewid. 91), iglicznia trójcierniowa (obwód pnia 85 cm) przy ul. Hrubieszowskiej 102 (nr ewid. 170), jesion wyniosły (obwód pnia 275 cm) w pasie drogowym przy ul. Hrubieszowskiej 102 (nr ewid. 171), modrzew europejski (obwód pnia 260 cm) w lesie „Borek” oddz. 143b (nr ewid. 67), 3 modrzewie europejskie (obwody pni 225, 235, 235 cm) w lesie „Borek”, oddz. 144d (nr ewid. 65), 3 modrzewie europejskie (obwody pni 246, 246, 260 cm) w lesie „Borek” oddz. 143h i 144d (o nr ewid. 66).</p> <p>a) W stosunku do drzew uznanych za pomniki przyrody obowiązują ustalenia: zakaz wycinania i uszkodzenia drzew, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych w obrębie rzutu korony drzewa, w odległości nie mniejszej niż 15m od pni drzew, zakaz zmiany stosunków wodnych, zanieczyszczenia terenu, niszczenia gleby, stosowania środków chemicznych w otoczeniu drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych – konserwatorskich drzew, b) Wszelkie działania inwestycyjne w otoczeniu drzew wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.</p> <p>6) Lasy ochronne - „Borek” i „Kumowa Dolina” Granice lasów ochronnych oznaczono na rysunku planu. a) Dla lasów ochronnych ustala się: funkcję rekreacyjną jako parki leśne, dopuszcza się realizację urządzeń turystyczno-wypoczynkowych i sportowych, w uzgodnieniu z Nadleśnictwem Chełm, zakaz zmiany przeznaczenia terenu na nieleśne poza przypadkami określonymi w planie, prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującym planem urządzania lasu</p>
--	--	--

		<p>Nadleśnictwa Chełm na lata 1988-2007.</p> <p>2. Korytarze powiązań przyrodniczych. Doliny rzek: Uherka, Janówka i Słyszówka jako tereny zielone o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym, krajobrazowym rekreacyjno – wypoczynkowym</p> <p>1) W obszarach dolin rzecznych ustala się:</p> <p>a) użytkowanie terenu głównie jako użytki zielone z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej w dolinie rzeki Uherki,</p> <p>b) zachowanie ciągłości i drożności przestrzennej głównych korytarzy ekologicznych i wentylacyjnych miasta,</p> <p>c) budowę tras komunikacyjnych przecinających doliny z zachowaniem drożności ciągów zielonych (słupy, przepusty itp);</p> <p>2) Ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych dolin rzecznych poprzez:</p> <p>a) zachowanie w stanie naturalnym wilgotnych torfiastych łąk w dolinie Uherki i Słyszówki (północna część miasta) z cennymi gatunkami fauny i flory,</p> <p>b) zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łągowych ze strefy brzegowej rzek,</p> <p>c) tworzenie biologicznych osłon (zadrzewienia pasmowe, zakrzewienia, zadarnienia) wzdłuż obrzeży dolin, ograniczających spływ zanieczyszczeń (biogenów) z terenów rolniczych,</p> <p>d) zakaz eksploatacji torfu i piasku,</p> <p>e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu.</p> <p>3) W obrębie dolin rzecznych dopuszcza się:</p> <p>a) lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) realizację urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się regulację odcinków koryta rzeki na podstawie ekspertyz ekologiczno-hydrologicznych.</p> <p>c) w dolinie rzeki Uherki dopuszcza się realizację urządzeń turystyczno – rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, ciągi piesze, kładki, oświetlenia, sanitariaty publiczne, ławki itp.),</p> <p>d) lokalizację zbiorników wodnych,</p> <p>4) Wszelkie prace ziemne i projekty zadrzewień w dolinach rzecznych, należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie - Oddział w Chełmie.</p> <p>Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm-Zamość obejmujący swym zasięgiem teren całego miasta.</p> <p>Na obszarze ONO ustala się:</p> <p>1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,</p> <p>2) zakaz realizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska wodnego,</p> <p>3) każda nowa inwestycja mogąca stanowić potencjalne zagrożenie dla jakości lub zasobów wód podziemnych winna być poprzedzona oceną oddziaływania na środowisko wodne,</p> <p>4) zakaz składowania odpadów i innych materiałów nie zabezpieczonych przed przenikaniem do gruntu substancji szkodliwych dla środowiska,</p> <p>5) obowiązek realizacji zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej,</p> <p>6) obowiązek likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych (dziłki wysypiska, zrzuty nieoczyszczonych ścieków, nieszczelne szamba itp.)</p> <p>7) prowadzenie lokalnego monitoringu wód podziemnych, szczególnie w otoczeniu obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla jakości wód,</p> <p>8) ochronę wszystkich ujęć wód podziemnych poprzez właściwe</p>
--	--	---

		<p>zagospodarowanie ich stref ochronnych,</p> <p>Strefy ochronne komunalnych ujęć wód podziemnych „Trubaków” i „Bariera”.</p> <p>Granice stref ochrony bezpośredniej i pośredniej (teren wewnętrzny i zewnętrzny) wyznaczono na rysunku planu.</p> <p>1) Strefy ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni ujęcia wody „Trubaków” i „Bariera”.</p> <p>W strefach ochrony bezpośredniej ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zakaz użytkowania terenu do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia, b) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody, c) zagospodarowanie terenów stref zielenią, d) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody, e) umieszczenie na ogrodzeniach tablic informacyjno – ostrzegawczych. <p>2) Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Trubaków”.</p> <ol style="list-style-type: none"> a) W strefie ochrony pośredniej wewnętrznej zabrania się: <ul style="list-style-type: none"> wprowadzania ścieków do ziemi, rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym stosowania gnojowicy, intensywnego stosowania nawozów sztucznych i organicznych, niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi, stosowania chemicznych środków ochrony roślin, szkodliwych dla wód podziemnych, składowania obornika bezpośrednio na ziemi (bez zabezpieczenia podłoża płytą gnojową), przechowywania gnojowicy w nieuszczelnionych zbiornikach, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, wznoszenia osiedli mieszkaniowych i obiektów budowlanych, budowy dróg publicznych, wydobywania kopalin, lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu, wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych, wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, mycia pojazdów mechanicznych, urządzania parkingów i obozowisk, lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt, lokalizowania nowych ujęć wody. b) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej zabrania się: <ul style="list-style-type: none"> wprowadzania ścieków do ziemi, intensywnego stosowania nawozów sztucznych i organicznych, niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi, stosowania chemicznych środków ochrony roślin szkodliwych dla wód podziemnych, składowania odpadów hodowlanych na nieutwardzonych podłożach, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, wydobywania kopalin, lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt, lokalizowania nowych ujęć wody, <p>3) Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Bariera”.</p>
--	--	---

		<p>a) W strefie ochrony pośredniej wewnętrznej wprowadza się zakazy:</p> <p>wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,</p> <p>intensywnego stosowania nawozów sztucznych i organicznych, niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,</p> <p>stosowania chemicznych środków ochrony roślin, szkodliwych dla wód podziemnych,</p> <p>przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, wznoszenia osiedli mieszkaniowych,</p> <p>wznoszenia obiektów budowlanych bez zgody Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego,</p> <p>budowy dróg publicznych,</p> <p>lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,</p> <p>lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,</p> <p>wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych bez zgody Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego,</p> <p>wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych bez zgody Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego – nie dotyczy kopalni kredy,</p> <p>eksploatacji surowca spod lustra wody,</p> <p>lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,</p> <p>mycia pojazdów mechanicznych,</p> <p>lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,</p> <p>lokalizowania nowych ujęć wody.</p> <p>b) W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej zabrania się:</p> <p>wprowadzania ścieków do ziemi,</p> <p>stosowania chemicznych środków ochrony roślin, szkodliwych dla wód podziemnych,</p> <p>składowania odpadów hodowlanych na nieutwardzonych podłożach,</p> <p>przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,</p> <p>wydobywania kopalni bez zgody Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego,</p> <p>lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,</p> <p>lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,</p> <p>lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,</p> <p>lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,</p> <p>lokalizowania nowych ujęć wody z wyłączeniem studni związanych z funkcją odwodnienia kopalni.</p> <p>c) na terenie kopalni kredy Cementowni „CHEŁM” S.A. w Chełmie zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Bariera” wprowadza się następujące ustalenia:</p> <p>za metodę podstawową odwodnienia złoża kredy piszącej należy uznać odwodnienie podziemne uzupełnione systemem odwodnienia powierzchniowego. Zadaniem odwodnienia powierzchniowego jest jak najszybsze wypompowanie wód powierzchniowych zbierających się w wyrobiskach górniczych na terenie kopalni szczególnie w okresach wzmożonych opadów i roztopów,</p> <p>wprowadza się zakaz pozostawiania środków transportu bez stałego dozoru lokomotywy, samochody, ciągniki), należy utrzymywać każdorazowo „korytowanie” podtorza pozostałego po przebudowie torów, celem usunięcia podsypki</p>
--	--	--

		<p>żuźlowej, zakaz kąpieli w istniejącym zbiorniku na terenie kopalni. Zasady ochrony zbiorników wód otwartych i cieków wodnych: 1) poprawa stanu czystości rzeki Uherki i jej dopływów do II klasy czystości, 2) zakaz zrzutu ścieków i wód deszczowych nie oczyszczonych do odbiornika, 3) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych, 4) zakaz zmiany użytkowania istniejących oczek wodnych i urządzeń melioracyjnych nie oznaczonych na rysunku planu. 6. Zasady ochrony i kształtowania terenów zielonych: 1) Stworzenie jednorodnego systemu powiązań systemu funkcjonalno – przestrzennych zespołów zieleni miejskiej z doliną Uherki i kompleksami leśnymi. 2) Zasada trzystopniowego strefowania zieleni: a) zieleń przydomowa w zabudowie jednorodzinnej i zieleń osiedlowa z powszechnymi urządzeniami zabawowo – rozrywkowymi i sportowymi o promieniu dostępności nie przekraczającym 30m, b) zieleń międzyosiedlowa i ogólnomiejaska o charakterze parków wypoczynkowo – spacerowych i terenów rekreacyjno – sportowych z urządzeniami sportu powszechnego i kwalifikowanego o promieniu dostępności nie przekraczającym 1500 m, c) zieleń podmiejska o charakterze parków leśnych – z urządzeniami sportu kwalifikowanego i rekreacji do użytkowania świątecznego. 3) Kompleksowa ochrona terenów zieleni: parków ogólnomiejaskich, dzielnicowych i osiedlowych, skwerów i zieleńców, bulwarów, zieleni w pasach drogowych. 4) Obowiązek nasadzeń zieleni osłonowej dla przesłonięcia widoków niekorzystnych w krajobrazie oraz zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych. 5) Ochrona skarp zielenią pełniącą funkcje ochronne, przeciwerozyjne i krajobrazowe. 6) Obowiązuje zasada kompozycji ciągów zieleni wzdłuż arterii komunikacyjnych (aleje, szpalery zieleni, zieleń izolacyjna i osłonowa, zieleń w pasach drogowych). 7) Wszelkie prace związane z rewaloryzacją zieleni (zabiegi pielęgnacyjne, wycinka drzew i krzewów, nowe nasadzenia itp.) w strefie ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków. 8) Na terenach ogrodów działkowych, cmentarzy i zieleni parkowej dopuszcza się – w uzasadnionych przypadkach - lokalizację związanych z tym przeznaczeniem pojedynczych obiektów: a) kultury, b) sportu i rekreacji, c) parkingów, d) urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>7. Wymagania ochrony środowiska w działalności inwestycyjnej: 1) Dla projektowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko należy sporządzić raport o oddziaływaniu tego przedsięwzięcia na środowisko. 2) Działalność powodująca emisję gazów i pyłów, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania	Nie określa się

	<p>terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>1. Obiekty figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego.</p> <p>1) Rejestr zabytków obejmuje obiekty:</p> <p>a) zespół urbanistyczny miasta obejmujący teren między Górką Chełmską, kościołem Reformatów i cerkwią prawosławną, A-12/138, A/499,</p> <p>b) zespół popijarski, ul. Lubelska 55, A-16/148</p> <p>c) cerkiew prawosławną, ul. Henryka Sienkiewicza 2, A-23/193</p> <p>d) ruiny wieży obronnej w Bielawinie, A-38/321</p> <p>e) zespół klasztorny poreformacki ul. Reformacka 13A, A-39/323</p> <p>f) cerkiew greckokatolicka i seminarium duchowne, ul. Świętego Mikołaja 4, A-53/381</p> <p>g) dzielnica „Dyrekcja”, A-83/499,</p> <p>h) zespół katedry grekokatolickiej na Górcze Katedralnej, ul. Lubelska 2, A-85/568, A-186,</p> <p>i) kopiec ziemny „Wysoka Górka” ul. Lubelska 2, A-91/639,</p> <p>j) 2 kamienice, ul. Lubelska 57 i ul. Podwalna 5, A-95/1,</p> <p>k) cmentarz rzymskokatolicki i prawosławny (najstarsza część), ul. Lwowska, A-103/9,</p> <p>l) bożnica, ul. Mikołaja Kopernika 8, A-116/22,</p> <p>m) cmentarz prawosławny przy Górcze Katedralnej, A-154/60,</p> <p>n) Magistrat, ul. Lubelska 63, A-174/80,</p> <p>o) podziemia kredowe pod Starym Miastem, A-183,</p> <p>p) pałac Kretzschmarów, ul. Pocztowa 50, A-195,</p> <p>q) osada przyrodowa, ul. Stefana Czarnieckiego 8, A-197,</p> <p>r) zespół dawnego Instytutu Maryjskiego, ul. Reformacka 13, A-201,</p> <p>s) elewacja frontowa i piwnice kamienicy i oficyny, ul. Lubelska 8,8a, A-206,</p> <p>t) dawny kinoteatr „Corso”, ul. Adama Mickiewicza 14, A-207,</p> <p>u) piwnice kamienicy, pl. Edwarda Łuczковского 13, A-209,</p> <p>v) 6 nagrobków na cmentarzu rzymskokatolickim przy ul. Lwowskiej, B-104,</p> <p>w) zespół dawnego szpitala wojskowego przy ul. Hrubieszowskiej 102, A-7.</p> <p>2) W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia:</p> <p>a) wprowadza się zasadę kompleksowej ochrony wartości kulturowych, uwzględniającą wartości historyczne, architektoniczne i krajobrazowe.</p> <p>b) w procesie inwestycyjnym obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich.</p> <p>3) Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach wymaga zezwolenia Lubelskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Dotyczy to również zmiany sposobu użytkowania oraz podziałów geodezyjnych.</p> <p>2. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje trzy obszary (granice stref oznaczono na rysunku planu):</p> <p>a) obszar Starego Miasta wyznaczony ulicami: Pocztową, Reformacką, z włączeniem zespołu klasztornego poreformackiego, Strażacką, Gdańską, Henryka Sienkiewicza, Szkolną, Jadwigi Młodowskiej, z włączeniem całego zespołu Góry Chełmskiej z zespołem katedralnym i parkiem,</p> <p>b) obszar dzielnicy kolejowej „Dyrekcja Górna i Dolna” z okresu międzywojennego,</p> <p>c) teren wokół ruin i pozostałości średniowiecznej wieży w Bielawinie zlokalizowanej w północnej części miasta.</p> <p>1) W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i</p>
--	---	---

		<p>realizacyjnych.</p> <p>2) Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektu oraz podziałów geodezyjnych.</p> <p>3) Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona w obszarze objętym ochroną konserwatorską wymaga uzyskania zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.</p> <p>4) W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) utrzymanie historycznej siatki ulic w istniejących liniach rozgraniczających,</p> <p>b) utrzymanie historycznej linii zabudowy w pierzei rynkowej i pierzejach ulic,</p> <p>c) uczyelnienie linii zabudowy przez zielen komponowaną, małą architekturę i ogrodzenia w przypadku braku zabudowy lub zabudowy cofniętej w stosunku do linii historycznej,</p> <p>d) utrzymanie i uczyelnienie historycznych ciągów pieszych (ulica Rybna, ulica bez nazwy łącząca ulicę Lubelską z ulicą Siedlecką),</p> <p>e) uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic i placów z zachowaniem dawnej wielkości i podziałów parcelacyjnych oraz z zastosowaniem elementów charakterystycznych dla zabudowy historycznej,</p> <p>f) nawiązanie nowej zabudowy do form, gabarytów i wysokości zabudowy istniejącej w jej bezpośrednim sąsiedztwie lub otoczeniu oraz w wystroju, detalu i użytych materiałach wykończeniowych,</p> <p>g) obowiązek uzgadniania ze służbami konserwatorskimi kolorystyki budynków, istniejących i nowych projektowanych,</p> <p>h) lokalizacja i wygląd oświetlenia ulicznego, reklam, szyldów, tablic informacyjnych i innych elementów informacyjno-reklamowych oraz tablic, szafek i innych urządzeń rozdzielczych uzbrojenia inżynierskiego, przystanków autobusowych i małej architektury zgodna z wnioskami i decyzjami konserwatorskimi,</p> <p>i) przy remontach i przebudowach budynków stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego (zachowanego lub usuniętego wcześniejszymi działaniami realizacyjnymi) w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przekazy ikonograficzne,</p> <p>j) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach zabytkowych obowiązek stosowania stolarki drewnianej,</p> <p>k) zakaz realizacji schodów zewnętrznych do pomieszczeń usługowych zlokalizowanych w podpiwniczeniu budynków zlokalizowanych w pasach rozgraniczających ulic lub wzdłuż elewacji frontowych budynku. Zakaz ten nie dotyczy pasaży pieszych w ulicy Lubelskiej i Lwowskiej,</p> <p>l) lokalizacja programu handlowo-usługowego w parterach lub piętach budynków mieszkalnych w obrębie rynku, ulicy Lubelskiej i ulicach bocznych,</p> <p>m) zakaz lokalizacji i realizacji obiektów wielkogabarytowych w rzucie i wysokości, obiektów o funkcjach uciążliwych, nie harmonizujących z charakterem historycznej zabudowy oraz jej otoczeniem,</p> <p>n) rewitalizacja i wprowadzenie funkcji mieszkalno-usługowych do wewnętrznych przestrzeni i podwórek zabudowy istniejącej, połączone z uporządkowaniem i podniesieniem walorów estetyczno-użytkowych przekształcanych przestrzeni (wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni niskiej, wymiana nawierzchni),</p> <p>o) obowiązek ochrony ukształtowania terenu pozostałego po</p>
--	--	---

		<p>dawnych umocnieniach obronnych miasta oraz utrzymania zachowanego drzewostanu w rejonie ulicy Pocztowej, Reformackiej, Podwalnej, pl. Gdańskiego i ul. Jadwigi Młodowskiej, z zakazem wprowadzania nowej zabudowy,</p> <p>p) zakaz lokalizacji w strefie ochrony konserwatorskiej obiektów tymczasowych (np. garaże blaszane).</p> <p>3. Strefy ochrony archeologicznej.</p> <p>1) Strefa ochrony archeologicznej obejmująca obszar średniowiecznego założenia urbanistycznego i tereny podgrodzia z okresu wczesnego średniowiecza, z wyłączeniem obszarów archeologicznych badań przedinwestycyjnych. Granice strefy oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych oraz przy realizacji uzbrojenia inżynierskiego terenu,</p> <p>2) Strefy obserwacji archeologicznych – obszary archeologicznych badań przedinwestycyjnych. Granice stref oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarach stref obserwacji archeologicznej ustala się obowiązek przeprowadzania przedinwestycyjnych badań archeologicznych wraz z wykonaniem dokumentacji z nadzorów archeologicznych.</p> <p>3) Strefa ochrony archeologicznej podziemi kredowych. Strefa obejmuje system zainwentaryzowanych i nowoodkrytych odcinków zlokalizowanych w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Chełma.</p> <p>a) w strefie ochrony podziemi kredowych ustala się:-- należy bezwzględnie zachować i zabezpieczyć rozpoznane fragmenty wyrobisk – pozostałości staropolskiego górnictwa kredowego, należy przewidzieć inżynierskie zabezpieczenie wyrobisk ze względu na wartości historyczno - geologiczne oraz na ich wpływ na stan techniczny zabudowy starego miasta.</p> <p>b) obowiązek ochrony podziemi kredowych wymaga w obrębie ich występowania:</p> <p>uspokojenia i ograniczenia ruchu samochodowego do niezbędnego minimum,</p> <p>wprowadzenie zakazu ruchu samochodów ciężarowych oraz dostawczych ciężkich, wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem wód opadowych w przypadku remontu lub wymiany nawierzchni ulic, placów i ciągów pieszych, posadowienia fundamentów jak dla szkód górniczych dla budynków lokalizowanych nad nimi lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.</p> <p>Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.</p> <p>Strefa obejmuje obszar u podnóża Góry Chełmskiej, stanowiącej kontynuację rozwoju miasta od średniowiecza do XX wieku, z wyłączeniem obszaru ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy wyznaczono na rysunku planu.</p> <p>1) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar niezbędny do zabezpieczenia właściwego eksponowania zabytkowego zespołu miasta oraz ochrony jego sylwety.</p> <p>2) Wszelkie decyzje administracyjne dotyczące działalności inwestycyjnej prowadzonej przy obiektach i w obszarze objętym pośrednią ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.</p> <p>3) Obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) przekształcenia urbanistyczne, uzupełnienia zabudowy i nowa zabudowa powinna zachowywać charakter i skalę w stosunku do otoczenia,</p> <p>b) nowa zabudowa znajdująca się w polu ekspozycji i widoku na obiekt lub zespoły zabytkowe powinna z nią harmonizować i posiadać wysokie walory architektoniczno-estetyczne,</p> <p>c) nowa zabudowa nie powinna dominować skalą nad obiektami chronionymi w różnorodności zastosowanych form, detali</p>
--	--	--

		<p>architektonicznych oraz materiałów wystroju zewnętrznego,</p> <p>d) należy każdorazowo analizować rozplanowanie i wysokość nowej zabudowy pod kątem sylwety miasta oraz możliwości otwierania widoków na zabytkowe zespoły sakralne,</p> <p>e) rewitalizacja i wprowadzanie funkcji mieszkalno-usługowych do wewnętrznych przestrzeni i podwórek zabudowy historycznej, połączone z uporządkowaniem i podniesieniem walorów estetyczno-użytkowych przekształcanych przestrzeni (wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni niskiej, wymiana nawierzchni),</p> <p>f) przy remontach i przebudowach budynków stopniowe odtwarzanie ich historycznego wyglądu oraz wystroju i detalu architektonicznego w oparciu o wytyczne konserwatorskie i zachowane przekazy ikonograficzne,</p> <p>g) w przypadku konieczności wymiany istniejących okien i drzwi w budynkach historycznych obowiązek zachowania ich gabarytów, proporcji i symetrycznych podziałów wewnętrznych.</p> <p>5. Obiekty objęte ewidencją Służby Ochrony Zabytków – wszelkie działania projektowo – realizacyjne wymagają uzgodnienia z LWKZ.</p> <p>1) Łażnia żydowska, obecnie pralnia – ul. Kopernika 41,</p> <p>2) Kapliczka, ul. Bazylany,</p> <p>3) Kapliczka, ul. Lubelska,</p> <p>4) Zespół Seminarium Duchownego Prawosławnego Męskiego, obecnie I LO im. Stefana Czarnieckiego, ul. Czarnieckiego 8,</p> <p>5) Seminarium Męskie, obecnie Sąd, pl. Kościuszki 3,</p> <p>6) Plebania prawosławna, obecnie dom mieszkalny, ul. Obłowska 32,</p> <p>7) Siedziba konsystorza prawosławnego, obecnie Szkoła Muzyczna, ul. Lubelska 3,</p> <p>8) Zespół Koszar 65 Moskiewskiego Pułku Piechoty, obecnie Jednostka Wojskowa 1891, ul. Lubelska,</p> <p>9) Zespół Koszar 65 Moskiewskiego Pułku Piechoty, obecnie Nadbużański Oddział Straży Granicznej, ul. Trubakowska,</p> <p>10) Zespół Urzędu Gubernialnego, obecnie Szpital Zespolony, ul. Szpitalna 53,</p> <p>11) Zespół więzienia, obecnie Zakład Karny, ul. Kolejowa 112,</p> <p>12) Zespół Szpitala Św. Mikołaja, ul. Hrubieszowska 54,</p> <p>13) Zespół Ochronki, obecnie pogotowie Opiekuńcze, ul. Lwowska 21,</p> <p>14) Zespół Kolejowej Szkoły Technicznej, obecnie Zespół Szkół Mechanicznych, ul. Poczтовая 52-54,</p> <p>15) Szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Lubelska 17,</p> <p>16) Szkoła, ul. Lubelska 145,</p> <p>17) Szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Metalowa 14,</p> <p>18) Szkoła 10-Lecia, obecnie Szkoła podstawowa nr 5, ul. I Pułku Szwoleżerów 1,</p> <p>19) Kiosk, pl. Łuczkowskiego,</p> <p>20) Zespół Leśniczówki, obecnie dom, ul. Podborcze 6,</p> <p>21) Rzeźnia, ul. Lwowska 105,</p> <p>22) Zespół Fabryki Maszyn Rolniczych i Odlewni Żelaza Wilhelma Kretschmara, ul. Partyzantów/Poczтовая 50,</p> <p>23) Zespół Młyna, ul. Lubelska 196,</p> <p>24) Zespół Młyna Parowego Michalenki, ul. Lubelska,</p> <p>25) Młyn, ul. Poprzeczna 4,</p> <p>26) Kaflarnia, ul. Jordana 33,</p> <p>27) Kaflarnia, ul. Lubelska 109,</p> <p>28) Budynek gospodarczy Stacji Rolniczo – Doświadczalnej, ul. Przemysłowa 26,</p> <p>29) Krzyż, ul. Metalowa,</p> <p>30) Domy-al. Armii Krajowej nr 48, -ul. Baczyńskiego nr 23, -ul. Batorego nr nr: 10, 12, -ul. Bednarska nr nr: 2, 18, -ul. Bohaterów nr 12, -ul. Browarna nr 2, -ul. Brzozowa nr 3, -ul. Ceramiczna nr 7, -ul. Dąbka nr nr: 17, 20, -ul. Gdańska nr 1, -ul. Grotzgera nr 6,-</p>
--	--	--

		<p>ul. Hrubieszowska nr nr: 2, 3, 12, 20, 33, 35, 36, 39, 66, 75, 83,- ul. Jedność nr nr: 3, 7, 9,-ul. Jordana nr nr: 16, 24, 29,-ul. Kilińskiego nr nr: 5, 36, 42,-ul. Kolejowa nr nr: 9, 17, 29, 48, 72,-ul. Konopnickiej nr 2,-ul. Kopernika nr nr: 1, 3, 6, 12, 14, 23, 25,-ul. Korczaka nr 6,-ul. Koszarowa nr 19,-ul. Kościuszki nr 1,- ul. Krzywa nr nr: 20, 25, 40, 42,-ul. Leśna nr nr: 3, 7,-ul. Litewska nr 34,-ul. Lotnicza nr nr: 12, 25,-ul. Lubelska nr nr: 3, 6, 9,10,12a,17, 25, 27, 28, 30, 34, 37, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 56, 59, 61, 68, 70, 71, 74, 75, 78, 79, 79b, 80, 84, 86, 90, 92, 102, 165, 186, 214, -ul. Lwowska nr nr: 3, 6, 8, 9, 26,-ul. Łączna nr 9,-pl. Łuczkowski nr 5,-ul. Majdan nr 20,-ul. Mickiewicza nr nr: 7, 13, 17, 27,-ul. Młodowskiej nr nr: 12, 16,-ul. Mościckiego nr 31,-ul. Muzyki nr 3,-ul. Nadrzeczna nr nr: 12, 14,-ul. Narutowicza nr nr: 1, 7, 14, 16, 19,-ul. Obłowska nr nr: 3, 10, 14, 15, 19, 24, 26, 45, 53,-ul. Ogrodowa nr nr: 24, 24a, 34, 38, 43, 51, 59,-ul. Paderewskiego nr nr: 1, 2, 3, 13,-ul. Partyzantów nr 6,-ul. Pierackiej nr 5,-ul. Pijarska nr nr: 1, 5, 14, 15, ul. Piwna nr 8, ul. E. Plater nr nr: 1, 8, 9, 28, ul. Poczтовая nr nr: 3, 29, 38, 41, 42, 56, ul. Podwalna nr nr: 6, 8, ul. Przechodnia nr 1, ul. Pszenna nr 61, ul. I Pułku Szwoleżerów nr 3, ul. Rampa Brzeska nr nr: 4, 8, 10, ul. Reformacka nr nr: 6, 7, 15, 29, ul. Sienkiewicza nr nr: 5, 8 (z oficyną), 20, ul. Uściługska nr nr: 30, 42, ul. Waśniewskiego nr nr: 7, 15, ul. Wołyńska nr 23, ul. Zacisze nr nr: 1, 7, 9, 11 ul. Zielna nr 6, 31) Cmentarz wojenny, ul. Młodowskiej, 32) Cmentarz wojskowy, ul. ks. Skorupki, 33) Cmentarz polsko - katolicki, ul. Zawadówka, 34) Cmentarz ewangelicki, ul. Mościckiego, 35) Cmentarz komunalny, ul. Mościckiego, 36) Cmentarz żydowski, ul. Starościńska - Kolejowa, 37) Cmentarz wojenny, ul. Okszowska, 38) Cmentarz wojenny, Las Borek, 39) Mogiła żołnierska, Las Borek</p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie określa się</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Zasady obsługi komunikacyjnej: - dostępność komunikacyjna od ul. Połanieckiej i Wolności, - miejsca parkingowe – ok. 80 stanowisk.</p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną: - sieć wodociągowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej na terenie osiedla im. T. Kościuszki, - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci miejskiej istniejącej na terenie osiedla im. T. Kościuszki, - odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej istniejącej na terenie osiedla im. T. Kościuszki, - zaopatrzenie w ciepło - z sieci miejskiej istniejącej na tym terenie lub ze źródeł lokalnych opalanych paliwem ekologicznym, - sieć gazowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej na tym</p>

		<p>terenie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieć energetyczna - zasilanie z sieci średniego napięcia istniejących. Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci, - sieć telefoniczna - z istniejących urządzeń, po określeniu warunków przez zarządcę sieci.
<p>Ustalenia obowiązujące o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Na północ: C4. UO-17 – usługi oświaty C4. ZP-32 – zieleń publiczna</p> <p>Na wschód: C4. UO-34 – usługi oświaty, usługi nieuciążliwe C4. MW-36 – zabudowa wielorodzinna, tereny sportowe</p> <p>Na zachód: C4. MW-36 – zabudowa wielorodzinna, tereny sportowe C4. ZP-33 – zieleń publiczna C4. MW-27 – zabudowa wielorodzinna</p> <p>Na południe: C4. UO-34 – usługi oświaty, usługi nieuciążliwe C4. UZ-35 – usługi zdrowia – Placówka Opieki Nad Małym Dzieckiem C4. MW-36 – zabudowa wielorodzinna, tereny sportowe</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określa się
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Dla zabudowy mieszkaniowej: wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji (do 12 m nad poziomem terenu) w zabudowie niskiej, do 9 kondygnacji (ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu) w zabudowie średniowysokiej,</p> <p>Dla usług: Nie określa się</p> <p>Dla terenów zieleni: Zakaz zabudowy</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Dla zabudowy mieszkaniowej: w zespołach zabudowy wielorodzinnej ustala się obowiązek urządzenia terenów zieleni, sportu i rekreacji, przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 25 % powierzchni terenu zabudowy w obrębie stref B3 i C, minimum 10 % na pozostałym terenie.</p> <p>Dla usług: Nie określa się</p> <p>Dla terenów zieleni: Nie określa się</p>

5 W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Dla zabudowy mieszkaniowej: zapewnienie 100 % niezbędnych miejsc parkingowych lub garażowych w garażach podziemnych lub wbudowanych, przy zastosowaniu wskaźnika 1 m.p. na 1 mieszkanie oraz 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej usług,</p> <p>Dla usług: Dla terenów usług ustala się obowiązek zapewnienia dostępności i obsługi komunikacyjnej oraz niezbędnej liczby miejsc parkingowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Dla C4. UO-17 – usługi oświaty - ok. 30 stanowisk. Dla C4. UO-34 – usługi oświaty, usługi nieuciążliwe - ok. 15 stanowisk. Dla C4. UZ-35 – usługi zdrowia – Placówka Opieki Nad Małym Dzieckiem - ok. 10 stanowisk.</p> <p>Dla terenów zieleni: nie określa się</p>	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryt	Nie dotyczy	
	forma architektoniczna		
	usytuowanie linii zabudowy		
	intensywność wykorzystania terenu		
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu		
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji			

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	

<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>UCHWAŁA NR X/99/11 RADY MIASTA CHEŁM z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie Alei 3-ego Maja i ul. Wojsławickiej Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Chełm na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg, poszerzenia dróg, budowa ścieżek rowerowych, parkingów publicznych, budowa sieci kanalizacji i wodociągów w nowych odcinkach dróg.</p> <p>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”. 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.</p> <p>Uchwała Nr XXV/265/04 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 14 października 2004 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma dla obszaru w rejonie skrzyżowania ulic Lwowska - Droga Męczenników. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru przeznaczonego jako teren zabudowy usługowej – z możliwością realizacji stacji paliw, myjni samochodowej i budynku usługowo – handlowego: - modernizacja ulicy Lwowskiej obejmuje wykonanie dodatkowego pasa jezdni, przebudowę ciągów pieszych, zainstalowanie sygnalizacji świetlnej oraz wykonanie prac towarzyszących polegających na częściowej przebudowie kanalizacji deszczowej i sanitarnej.</p> <p>Uchwała Nr XXXVIII/446/06 Rady Miasta Chełm z dnia 14 lutego 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania</p>
---	--	---

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		<p>przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Lwowskiej i al. Armii Krajowej Dla obsługi obszaru przeznaczanego jako tereny zabudowy usługowej i tereny komunikacji samochodowej inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej finansowane w całości przez właścicieli działek.</p> <p>Uchwała Nr XXVIII/324/13 Rady Miasta Chełm z dnia 5 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm obszaru usługowo-handlowego w rejonie ulicy Partyzantów - Etap I. Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: KD-L i KD-D wraz z ich oświetleniem KPj oraz uzbrojenie terenu w wodociągi i kanalizację, w tym deszczową.</p> <p>UCHWAŁA NR VII/63/15 RADY MIASTA CHEŁM z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Nowy Świat. Dla obsługi terenu opracowania nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.</p> <p>UCHWAŁA NR XXX/342/17 RADY MIASTA CHEŁM z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Słoneczne w rejonie ulicy Mieczysława Karłowicza Do inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, położonych w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Słoneczne w rejonie ulicy Mieczysława Karłowicza należą: 1) budowa nowego odcinka drogi dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem: a) KDL-3 długości ok. 670 m i szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 12 do 34 m, minimalna szerokość jezdni – 5,5 m, z dopuszczeniem lokalizacji: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. b) KDD-12 długości ok. 13 m i szerokości min. 15,0 m w liniach rozgraniczających minimalną szerokością jezdni – 5 m z dopuszczeniem lokalizacji: chodników, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Jak wynika z pisma z Urzędu Miasta Chełm z dnia 2 stycznia 2026 r. nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, gdyż cały obszar miasta objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania terenu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem danych o środowisku dostępnym pod adresem https://system.sios.pl/search/common nie zamieszczono żadnej decyzji dla Miasta Chełm. Zgodnie z archiwalnym wykazem danych o

		<p>środowisku dostępnym pod adresem https://wykaz.ekoportal.pl/ od 2020 r. nie zamieszczono żadnej decyzji dla Miasta Chełm. Pełen wykaz decyzji dostępny pod powyższym linkiem.</p> <p>Zgodnie z wykazem obwieszczeń Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie dostępnym pod adresem: https://www.gov.pl/web/rdos-lublin/obwieszczenia-i-zawiadomienia2 od marca 2022 r. wydano decyzje dotyczące nowych odcinków trasy S12 w tym także dla obwodnicy Chełma w ciągu drogi S12, która przebiega w odległości znacznie większej niż 1 km.</p> <p>Zgodnie z wykazem ogłoszeń zwykłych Urzędu Miasta Chełm dostępnym pod adresem: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=53 w 2025 r. wszystkie wydane decyzje przekraczały promień 1km od przedsięwzięcia. Wspomnieć należy jednak, iż podjęte zostało zawieszono postępowanie o wydanie środowiskowych uwarunkowań dla budowy południowej obwodnicy Miasta Chełm, która wedle koncepcji ma przebiegać w promieniu 1km od przedsięwzięcia. Pełen wykaz wydanych decyzji dostępny pod powyższym linkiem.</p> <p>Zgodnie z wykazem obwieszczeń Prezydenta Miasta Chełm dostępnym pod adresem: https://umchelm.bip.lubelskie.pl/index.php?id=70 w ostatnich 5 latach wydane decyzje przekraczały promień 1km. Pełen wykaz wydanych decyzji dostępny pod powyższym linkiem.</p>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania		Jak wynika z pisma z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego z dnia 7 stycznia 2026 r. analizowany teren nie jest objęty tego typu uchwałą.
miejscowych planach odbudowy		Jak wynika z pisma z Urzędu Miasta Chełm z dnia 2 stycznia 2026 r. nie podjęto uchwały o miejscowym planie odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego		Teren objęty kartą M-34-35-D-b-2, strefa rzeki Uherka oraz strefa ochrony ujęcia wody. Ryzyko wystąpienia negatywnych skutków związanych z powodzią określane jako niskie. Brak informacji w zakresie planowanych inwestycji.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej		<p>Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem decyzji Wojewody Lubelskiego dostępnym pod https://luwwlublinie.bip.gov.pl/articles/index/decyzje-wojewody-lubelskiego/page:1 wydano decyzje dotyczące nowych odcinków trasy S12 w tym także dla obwodnicy Chełma w ciągu drogi S12, która przebiega w odległości znacznie większej niż 1 km.</p> <p>Zgodnie z pismem z Urzędu Miasta Chelrm z dnia 2</p>

		stycznia 2026 r. Prezydent Miasta Chełm wydał decyzję nr 16/23 z dnia 15.03.2023 r., znak sprawy: DAGI-AB.6740.1.182.2022 dla rozbudowy i przebudowy ulicy Henryka Wiercińskiego i ul. Bazylany w Chełmie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem decyzji Wojewody Lubelskiego dostępnym pod https://luwwlublinie.bip.gov.pl/articles/index/decyzje-województwa-lubelskiego/page:1 brak tego typu decyzji w promieniu 1km.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem decyzji Wojewody Lubelskiego dostępnym pod https://luwwlublinie.bip.gov.pl/articles/index/decyzje-województwa-lubelskiego/page:1 wydane decyzje przekraczały znacznie promień 1 km.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem decyzji Wojewody Lubelskiego dostępnym pod https://luwwlublinie.bip.gov.pl/articles/index/decyzje-województwa-lubelskiego/page:1 brak tego typu decyzji w promieniu 1km.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z publicznie dostępnym wykazem decyzji Wojewody Lubelskiego dostępnym pod https://luwwlublinie.bip.gov.pl/articles/index/decyzje-województwa-lubelskiego/page:1 brak tego typu decyzji w promieniu 1km.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 46/25 (znak sprawy: DAIF-AB-II.6740.1.54.2025) z dnia 16 maja 2025 roku wraz z późniejszą decyzją przenoszącą pozwolenie na budowę z dnia 19 listopada 2025 roku, która stała się ostateczna z dniem 19 listopada 2025 roku, obie wydane przez Prezydenta Miasta Chełm	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 09.02.2026 r. planowane zakończenie prac budowlanych: 31.07.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Przy dokonaniu pomiaru powierzchni powykonawczej lokalu stosowane będą zasady określone w normie budowlanej Nr PN-ISO 9836:2022-07, to jest: do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Pomiaru dokonują się po wewnętrznej długości ścian w pomieszczeniach, po położeniu tynków, przy czym powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m powierzchnię tę pomija się.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Środki własne	Okolo 18%
	Kredyt inwestycyjny	Okolo 82%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”). Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy.</p> <p>Bank lub kasa prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</p> <p>Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank lub kasę w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 ustawy. Przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank lub kasa wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy przez Nabywcę, Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodę oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o których mowa wyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 5	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy	

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

- 1) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania do zapłaty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane będzie działaniem siły wyższej.
- 2) Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru końcowego Lokalu Mieszkalnego lub do zawarcia umowy przenoszącej jego własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej.
- 3) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:
 - 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach za wyjątkiem zmian o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy;
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z Umowy deweloperskiej;
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie praw nabywcy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 Ustawy z 28 lutego 2003 roku — Prawo upadłościowe;
 - 13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia lokalu będzie pomimo zachowania należytej staranności przez Dewelopera większa lub mniejsza o więcej niż 2% od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej;
 - 14) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług – jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wynikające z podwyższenia stawki podatku VAT podwyższenie ceny sprzedaży brutto;
- 4) W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) - 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy z innych przyczyn może być złożone do końca obowiązywania Umowy.
- 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia

	<p>od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków.</p> <p>7) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>8) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy.</p> <p>9) W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 13) oraz 14) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie powierzchni bądź zmianie stawki VAT.</p> <p>10) W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-14 umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.</p> <p>11) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczeń o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.</p> <p>12) Pomimo odstąpienia od Umowy pozostają w mocy zobowiązania do zapłaty należnych kar umownych oraz odsetek, których obowiązek zapłaty powstał przed doręczeniem oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.</p> <p>13) W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zwraca kwoty na rachunek bankowy Nabywcy o którym mowa w ust. 16 w terminie 30 (trzydziestu) dni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, 2) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. <p>Zwrot nastąpi na rachunek bankowy Nabywcy.</p> <p>14) Nabywca wskazuje w Umowie deweloperskiej numer rachunku bankowego, na który Deweloper zwraca kwoty o których mowa powyżej oraz kwoty z innych tytułów prawnych w przypadkach określonych w umowie lub wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy. Nabywca zobowiązany jest informować Dewelopera o zmianie numeru rachunku o którym mowa wyżej. Zwrot kwot przez Dewelopera na rachunek o którym mowa wyżej, dokonanych Nabywcy przed zawiadomieniem o zmianie konta są skuteczne wobec Nabywcy do momentu, gdy Nabywca pisemnie poinformuje Dewelopera o zmianie swojego konta.</p> <p>15) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 1 i ust. 2, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i doręczyć Deweloperowi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie zawierające powyższą zgodę, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej Nieruchomości w sytuacji łącznego spełnienia następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odstąpienia przez Dewelopera od Umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 powyżej, - niedoręczenia Deweloperowi przez Nabywcę sporządzonego na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia, zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy i niewykonaniu tego zobowiązania w wyznaczonym Nabywcy dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 (siedem) dni od dnia otrzymania wezwania Dewelopera określającego dodatkowy termin na złożenie Deweloperowi oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Lokalu. <p>16) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z OMRP w związku z realizacją Umowy deweloperskiej.</p> <p>17) Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę i pozostające na OMRP, a należne Nabywcy wobec odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank po otrzymaniu przez Bank dokumentów i oświadczeń na zasadach i w</p>
--	---

	<p>formie określonych w Umowie o prowadzenie OMRP.</p> <p>18) W razie odstąpienia przez Dewelopera od umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 §12 umowy Deweloper zwróci Nabywcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wpłacone przez Nabywcę świadczenia pieniężne na poczet ceny, z tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deweloperowi przysługiwać będą od Nabywcy odsetki ustawowe za opóźnienie – w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyny określonej w ust. 1 , - Deweloperowi przysługiwać będzie od Nabywcy kara umowna w wysokości 2% ceny brutto określonej w umowie – w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyny określonej w ust. 2. <p>19) W razie opóźnienia się przez Dewelopera z zawarciem umowy przeniesienia własności – zgodnie z treścią §11 ust.1 umowy lub opóźnienia się przez Dewelopera z wydaniem lokalu w posiadanie - zgodnie z treścią §10 ust.1 umowy, Nabywcom przysługiwać będzie prawo żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% ceny brutto określonej w umowie za każdy dzień opóźnienia. Łączna kwota kary umownej z tego tytułu nie może przekroczyć kwoty 2% ceny brutto określonej w umowie.</p> <p>Zapłata kary umownej, o której mowa o której mowa powyżej nastąpi w terminie 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Deweloperowi wezwania do zapłaty w tym zakresie.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

Dwie promesy ogólne udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali dla każdego z Nabywców po zapłacie całej ceny wystawione przez Wschodni Bank Spółdzielczy w Chelmie dnia 23 marca 2026 roku nr L.Dz.OCHL/RE/1622/2026 oraz L.Dz.OCHL/RE/1620/2026.

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;

- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone we Wschodnim Banku Spółdzielczym w Chełmie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.