

**UCHWAŁA NR XXXIII/232/2002  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI  
z dnia 01.03.2002r.**

w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w rejonie ulic: Podłuże - boczna od ul. Podłuże (obecnie bez nazwy),  
osadnik wód i ul. Błękitna – Chełmska – Gamrot.

Na podstawie art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), oraz art. 18, ust. 2 pkt 5 oraz art.40, 41 ust 1 i 42 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001 r.) - uchwała się co następuje:

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Podłuże - boczna od ul. Podłuże (obecnie bez nazwy), osadnik wód i ul. Błękitna – Chełmska - Gamrot.
2. W ustaleniach planu uwzględnia się postanowienia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski”, a w szczególności postanowienia dotyczące celów rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru z zachowaniem walorów przyrodniczych.
3. Integralną częścią planu są następujące ustalenia na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz o różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 3) granice obszarów miejskiej przestrzeni publicznej.
4. Na rysunku planu oznaczono ciągi rowerowe.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesu publicznego w zakresie:
  - a) budowa i modernizacja układu drogowego,
  - b) zachowania wartości środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego,
  - c) ochrony uzasadnionych interesów prawnych osób trzecich;
- 2) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni;
- 3) ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenów.

**§ 3**

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w oparciu o ustalenia odnoszące się do terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem:

- 1) innych ustaleń rysunku planu, o których mowa w § 1 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) ustaleń ogólnych zawartych w rozdz. I,
  - 3) ustaleń zawartych w rozdziałach II, III, IV i V.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
- 1) wyznaczenie nowych i zmiany tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemu infrastruktury technicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, a które projektowane będą w obszarze opracowania. Nie dotyczy to linii energetycznych WN i gazociągów wysokoprężnych oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych o średnicy powyżej 160 mm.
  - 2) wszelkie planowane roboty związane z modernizacją istniejących dróg, w tym poszerzenie pasów drogowych i przekładki sieci kolidujących z tymi zamierzeniami, zmierzające do uzyskania docelowej szerokości drogi w liniach rozgraniczających,
  - 3) korekty linii rozgraniczających dróg wynikające z uwarunkowań prawno-terenowych oraz technicznych, potwierdzone projektami realizacyjnymi.

#### § 4

1. Stosuje się symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych ciągłymi liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 2:

- BSU** - tereny produkcyjno-magazynowe,  
**BSU/MJ** - tereny produkcyjno-magazynowe z mieszkalnictwem jako funkcją towarzyszącą,  
**MJ/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją towarzyszącą z możliwością jej realizacji na działkach wydzielonych,  
**MJ** - tereny zabudowy mieszkaniowej,  
**RP** - tereny produkcji rolniczej,  
**KD** - tereny tras komunikacyjnych: **L** - drogi lokalne, **D** - drogi dojazdowe publiczne.

2. Określa się zasady obsługi technicznej w Rozdz. IV § 10:

- zaopatrzenia w wodę,
- zasilania w gaz,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- obsługi telekomunikacyjnej,
- odprowadzenia ścieków.

#### § 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przypisanie danemu terenowi ściśle określonej funkcji dominującej pod względem jej znaczenia dla obszaru, jak i zajmowanej powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) **funkcji towarzyszącej** - należy przez to rozumieć funkcje dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe, a nie powodujące z nim kolizji,
- 3) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony procentem udział powierzchni zabudowy wszystkich obiektów w stosunku do powierzchni działki,
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w rozporządzeniu MGPIB w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

- 5) **tyczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt, o którym mowa w ustawie prawo budowlane,
  - 6) **terenach produkcyjno-magazynowych** - należy rozumieć tereny lokalizacji zakładów produkcyjnych, oraz magazynów, hurtowni, parkingów, stacji paliw i innych usług towarzyszących np. usługi handlu detalicznego, gastronomii,
  - 7) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części związane z prowadzeniem działalności służącej do zaspokajania podstawowych potrzeb ludzkich w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, opieki zdrowotnej oraz rzemiosła nieprodukcyjnego,
  - 8) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć drogi, o których mowa w ustawie o drogach publicznych.
2. Ilekroć w niniejszych ustaleniach jest mowa o działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie jest związana z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów.

## § 6

1. Ustala się następujące ogólne zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów objętych planem:
  - 1) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** są drogami publicznymi, wszystkie inne drogi, w tym powstałe w wyniku podziałów nieruchomości są drogami wewnętrznymi, których powierzchnie włączone są w powierzchnię całkowitą terenu określonego symbolem funkcji podstawowej,
  - 2) linie rozgraniczające dróg dotyczą terenów projektowanej zabudowy,
  - 3) pasy terenu powstałe w liniach rozgraniczających w wyniku realizacji drogi zgodnie z projektem budowlanym należy zagospodarować w sposób określony dla terenów przylegających do tej drogi z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
  - 4) w liniach rozgraniczających tras komunikacyjnych ustala się adaptację istniejących i dopuszcza lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi,
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków nowych - w zabudowie istniejącej linia zabudowy uzupełniającej musi nawiązywać do zabudowy sąsiedniej nie przekraczając linii rozgraniczającej drogi,
  - 6) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (**MJ**):
    - a) dopuszcza się:
      - realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
      - lokalizację usług i rzemiosła nieprodukcyjnego za wyjątkiem przedsięwzięć wskazanych w Rozdz. III, § 8 ust. 1, jako wbudowanych lub w budynkach wolnostojących jednokondygnacyjnych o maks. wysokości 4,5 m,
      - lokalizację budynków gospodarczych i gospodarczych z garażami na 2 samochody - jednokondygnacyjnych o wysokości maks. 3,5 m,

- nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych: dwukondygnacyjnych wyłącznie o jedną kondygnację w poddaszu użytkowym oraz zmianę konstrukcji dachu budynków wyższych bez realizacji nowej kondygnacji,
  - lokalizację drobnych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
  - lokalizację usług z zachowaniem warunku realizacji w granicach własnej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych, tj. powyżej 2 miejsc wskazanych jako podstawowa ilość przeliczeniowa na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - na drogach wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnych ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych. Odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla użytkowników przebywających okresowo należy zapewnić w zagospodarowaniu działki budowlanej, w granicach której planowana jest inwestycja budowlana nowa, lub zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu lub jego części na cele usługowe;
- b) ustala się zasady podziałów nieruchomości obowiązujące w całym obszarze:
- wstępny projekt podziału nieruchomości winien być sporządzony na podstawie koncepcji jej zagospodarowania,
  - podział nieruchomości na działki winien obejmować całą nieruchomość,
  - wskazuje się jako właściwe ustalenie podziałów terenów przeznaczonych na cele związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej w drodze scalania i wtórnych podziałów gruntów,
  - dostęp projektowanych do wydzielenia działek do dróg publicznych musi być zgodny z warunkami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5 m i długości do 200 m od połączenia z drogą publiczną do wjazdu na placik nawrotowy, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzelotowej,
  - zasada realizacji placów nawrotowych winna być stosowana zarówno w podziałach nieruchomości terenu jak i realizacji wszystkich dróg wewnętrznych,
  - podział nieruchomości gruntowej w wyniku którego powstać ma więcej niż 5 działek w granicach dzielonej nieruchomości należy zapewnić rezerwę terenu o wymiarach 5x5 m dla realizacji stacji transformatorowej, dostępnego bez ograniczeń z drogi, chyba że zakład dystrybucji energii elektrycznej wskaże inne możliwości zapewnienia dostaw,
  - niewykorzystane rezerwy terenu, o których mowa powyżej mogą być przeznaczone pod miejsca postojowe lub zagospodarowane w sposób określony dla terenu przylegającego do placu,
- c) ustala się zasady zagospodarowania działek budowlanych:
- wysokość nowych budynków mieszkalnych 2 kondygnacje naziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
  - obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych i gospodarczych dachów dwuspadowych lub wielospadowych - obowiązek dotyczy zabudowy nowej i modernizowanej (np. zmiana konstrukcji dachu),
  - dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących o wysokości powyżej 2 kondygnacji o ile wiązać się będzie ze zmianą konstrukcji dachu bez realizacji nowej kondygnacji użytkowej,

- 7) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi na działkach wyodrębnionych (**MJ/U**):
- a) dopuszcza się:
    - realizację funkcji towarzyszących, a w szczególności: usług podstawowych handlu detalicznego, gastronomii i hotelarstwa, usług rzemiosła produkcyjnego z zachowaniem warunków zawartych w § 8 z możliwością ich realizacji na odrębnych działkach, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych będzie stanowić powierzchnię co najmniej równą powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - realizację obiektów związanych gospodarką rolno-ogrodniczą z wyłączeniem ferm hodowlanych,
  - b) zasady podziałów nieruchomości wg zasad obowiązujących dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla danego terenu,
  - c) zasady zagospodarowania terenów wg zasad obowiązujących dla terenów zabudowy mieszkaniowej **MJ** oraz ustaleniami szczegółowymi określonymi dla danego terenu,
- 8) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji produkcyjno-magazynowych (**BSU**):
- a) dopuszcza się:
    - realizację inwestycji i przedsięwzięć określonych w § 5 pkt 6, spełniających warunki zawarte w § 8 z oraz w przepisach szczególnych,
    - realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej w formie pojedynczych mieszkań, których powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20 % powierzchni użytkowej usług,
  - b) ustala się zakaz:
    - lokalizacji budynków mieszkalnych na odrębnych działkach,
    - lokalizacji obiektów służby zdrowia, usług oświaty i kultury,
    - lokalizacji ferm hodowlanych.
- 9) na terenach przeznaczonych w planie dla realizacji funkcji produkcyjno-magazynowej z mieszkalnictwem jako funkcją towarzyszącą (**BSU/MJ**):
- a) dopuszcza się:
    - realizację inwestycji i przedsięwzięć określonych dla funkcji **BSU** z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej obiektów produkcyjno-magazynowych,
  - b) ustala się zakaz:
    - lokalizacji budynków mieszkalnych na odrębnych działkach,
    - lokalizacji obiektów służby zdrowia, usług oświaty i kultury oraz budowli sportowych,

## Rozdział II

### § 7

#### Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MJ/U**, **5 MJ/U**, **7 MJ/U**, **9 MJ/U** i **11 MJ/U** ustala się przeznaczenie związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją towarzyszącą.  
W obszarze ustala się:
  - a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- b) realizację obiektów przeznaczonych do wykonywania funkcji usług w szczególności: gastronomii, handlu detalicznego, turystyki i sportu, usług medycznych, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą, z możliwością ich lokalizacji również na odrębnych działkach,
- c) zasady podziału na działki:
  - minimalna wielkość działek ok. 1000 m<sup>2</sup>,
- d) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - linia zabudowy wg rysunku planu obowiązująca dla zabudowy mieszkaniowej dla budynków gospodarczych 6 m od linii rozgraniczającej ul. Chełmskiej,
  - pas terenu wzdłuż ul. Chełmskiej do linii zabudowy wskazany pod zielen przydomową i ogrody,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
  - intensywność zabudowy - 50 % łącznie z powierzchniami nieprzepuszczalnymi,
  - wys. ogrodzeń do 1,5 m,
  - poziom posadzki przyziemia - do 1,00 m nad poziomem terenu,
  - wjazd na działki z projektowanej drogi lokalnej - **KDL**. Wjazd z ul. Chełmskiej dopuszczalny po uzyskaniu indywidualnej zgody jej zarządcy, wskazana likwidacja napowietrznej nieczynnej linii telekomunikacyjnej,
- e) dopuszcza się :
  - nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków zawartych w punktach a - e,
  - adaptację istniejących obiektów do celów związanych z realizacją funkcji ustalonej dla obszaru .

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 BSU/MJ** ustala się przeznaczenie związane z funkcją produkcyjno-magazynową

W obszarze ustala się :

- a) użytkowanie terenów dla wskazanej funkcji z lokalizacją obiektów produkcyjnych i magazynowych z usługami oraz mieszkalnictwem jako funkcją towarzyszącą:
  - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej - przy zachowaniu udziału jej powierzchni użytkowej do 10 % powierzchni działki,
  - realizację obiektów przeznaczonych do wykonywania funkcji usług motoryzacyjnych i rzemiosła produkcyjnego z towarzyszeniem innych usług w szczególności: gastronomii i handlu detalicznego, z możliwością ich lokalizacji na odrębnych działkach,
- b) zasady podziału na działki:
  - minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku podziałów ok. 1000 m<sup>2</sup>,
  - na działkach przeznaczonych na realizację głównej funkcji obszaru, których powierzchnia przekracza 5000 m<sup>2</sup> należy zapewnić rezerwę terenową o wymiarach co najmniej 5x5 dla realizacji stacji transformatorowej, chyba że zakład dystrybucji energii elektrycznej wskaże inne możliwości zapewnienia dostaw energii.
- c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
  - intensywność zabudowy - maks. 70 % łącznie z powierzchniami nieprzepuszczalnymi,
  - linia zabudowy wg rysunku planu,
  - wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,

- obsługa drogowa terenu z projektowanej drogi lokalnej.
- d) dopuszcza się :
- nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków zawartych w punktach a-c,
  - adaptację istniejących obiektów do celów związanych z realizacją funkcji ustalonej dla obszaru,
  - realizację obiektów związanych z rzemiosłem produkcyjnym oraz usługami motoryzacyjnymi,
  - realizację dodatkowych parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - realizację obiektów usług handlu detalicznego i gastronomii na działkach odrębnych lub wspólnych z obiektami produkcyjnymi i magazynowymi,
  - realizację budowli związanych z funkcją terenów takich jak urządzenia reklamowe, urządzenia techniczne itp.
  - realizację zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją uzupełniającą.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 BSU** ustala się przeznaczenie związane z funkcją produkcyjno-magazynową.
- W obszarze ustala się :
- a) użytkowanie terenów dla wskazanej funkcji z lokalizacją obiektów produkcyjnych i magazynowych z usługami.
- b) linia rozgraniczająca tereny **3 BSU** i **4 RP** oznacza granicę terenów zakładów produkcyjnych (ich ogrodzenia) od gazociągu wysokoprężnego  $\varnothing$  500 Cn, a szczegółowe warunki winny zostać określone przez gestora sieci.
- c) zasady podziału na działki:
- dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz ustawą o drogach publicznych,
  - na działkach przeznaczonych na realizację głównej funkcji obszaru należy zapewnić rezerwę terenową dla realizacji stacji transformatorowej,
- d) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
  - linia zabudowy wg rysunku planu,
  - wysokość zabudowy do 8 m,
  - intensywność zabudowy - 70 % łącznie z powierzchniami nieprzepuszczalnymi,
  - obsługa drogowa terenu z projektowanej drogi lokalnej,
- e) dopuszcza się:
- nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków zawartych w punktach a-c,
  - adaptację istniejących obiektów do celów związanych z realizacją funkcji ustalonej dla obszaru,
  - realizację dodatkowych parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - realizację obiektów usług handlu detalicznego i gastronomii na działkach odrębnych lub wspólnych z obiektami produkcyjnymi i magazynowymi,
  - realizację budowli związanych z funkcją terenów takich jak urządzenia reklamowe, urządzenia techniczne itp.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **1a RP, 4 RP, 6 RP, 8 RP, 10 RP, 13 RP, 14 RP** ustala się przeznaczenie związane z produkcją rolną bez prawa zabudowy. Strefa

gazociągów wysokoprężnych. Dopuszcza się realizację altan drewnianych i szklarni pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień z GOZG.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 MJ** ustala się przeznaczenie związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obszarze ustala się :

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- b) zasady podziału na działki:
  - wielkość działek min. 800 m<sup>2</sup>,
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - realizacja budynków mieszkalnych i gospodarczych ze wskazaniem łączenia ich z garażami dwustanowiskowymi. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarczo-garażowych do 60 m<sup>2</sup>,
  - wysokość zabudowy - 2 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - linie zabudowy według rysunku planu,
  - poziom posadzki przyziemia do 1,0 m n.p. terenu,
  - wysokość ogrodzeń 1,5 m od poz. terenu;
- d) zakazy :
  - lokalizacji stacji paliw, składów paliw, stacji obsługi samochodów i innych usług motoryzacyjnych, stacji napraw samochodów oraz warsztatów rzemiosła produkcyjnego,
  - lokalizacji obiektów usługowych na odrębnych działkach;
- e) dopuszczenia :
  - realizacji drobnych usług wbudowanych lub w budynkach wolnostojących, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może być większa od powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych lokalizowanych na działce.

### **Tereny komunikacji drogowej**

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDG** ustala się funkcję komunikacji drogowej - drogi głównej - wschodniej strony ul. Chełmskiej.

Szerokość w liniach rozgraniczenia - 30 m, w granicach opracowania 15 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należą:

- modernizacja z poszerzeniem jezdni wg odrębnych opracowań,
- chodnik.

Ustala się obowiązek ochrony krzyży przydrożnych - skrzyżowania: z ul. Gamrot i ul. Podłuże.

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - projektowanej drogi lokalnej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania.

Szerokość w liniach rozgraniczenia - 14 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należą:

- jezdnia,
- chodnik jednostronny,
- ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa.

Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi.



Warunkiem realizacji drogi jest zachowanie wymogów wynikających z przepisów ustawy o drogach w zakresie odległości od rurociągów gazu wysokoprężnego oraz po uzyskaniu stosownych uzgodnień z gestorem sieci.

- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **3 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - modernizacji z przebudową istniejącej drogi gminnej do klasy drogi lokalnej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania - terenów mieszkalnictwa i produkcyjno-magazynowych.

Szerokość w liniach rozgraniczających - 14 m, w granicach opracowania 7 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona i jednostronny chodnik.

- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **4 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - modernizacji z przebudową istniejącej drogi gminnej do klasy drogi lokalnej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania - terenów mieszkalnictwa i produkcyjno-magazynowych.

Szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona i jednostronny chodnik.

- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **5 KDL i 6 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - projektowanej drogi lokalnej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania - terenów produkcyjno-magazynowych.

Szerokość w liniach rozgraniczenia - 12 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona i jednostronny chodnik.

- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **7 KDD** ustala się funkcję komunikacji drogowej - projektowanej drogi lokalnej - łącznika ul. Chełmskiej z projektowaną drogą lokalną północ-południe.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona i chodnik jednostronny.

- 7) dla terenów oznaczonych symbolami **9 KDL, 10 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - modernizacji z przebudową istniejących dróg do klasy drogi lokalnej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania oraz budowę nowego jej odcinka.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12 m.

Do zakresu realizacji w granicach opracowania należą:

- jezdnie utwardzone,
- chodniki jednostronne,
- ścieżki rowerowe jednostronne dwukierunkowe.

Warunkiem realizacji dróg oznaczonych symbolami **9 KDL i 10 KDL** jest zachowanie wymogów wynikających z przepisów ustawy o drogach dotyczących odległości od rurociągów gazu wysokoprężnego oraz po uzyskaniu stosownych uzgodnień z gestorem sieci.

- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **11 KDL** ustala się funkcję komunikacji drogowej - modernizacji z przebudową istniejącej drogi gminnej do klasy drogi lokalnej - ul. Błękitnej.  
Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12 m.  
Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona, chodnik jednostronny i ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa.
- 9) Dla terenu oznaczonego symbolem **12 KDD** ustala się funkcję komunikacji drogowej - projektowanej drogi dojazdowej dla obsługi terenów planowanego zainwestowania - terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją towarzyszącą.  
Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.  
Do zakresu realizacji w granicach opracowania należy jezdnia utwardzona i jednostronny chodnik.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, oraz ochrony wartości kulturowych**

##### **§ 8**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów w szczególności w obszarach o zabudowie mieszkaniowej.
2. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania:
  - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogą powodować dostawanie się ścieków do gruntu,
  - b) obowiązek sporządzania dokumentacji hydrogeologicznej dla przedsięwzięć, które mogą powodować dostawanie się ścieków do gruntu.
3. W zakresie ochrony powietrza ustala się zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania:
  - a) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzonych do powietrza substancji zanieczyszczających do poziomu nie przekraczającego obowiązujących wielkości dopuszczalnych stężeń substancji, według zasad określonych w rozporządzeniach Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
  - b) zakaz realizacji kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających ze spalania paliw stałych - zakaz dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania:
  - hałas emitowany z maszyn i urządzeń oraz obiektów komunikacyjnych nie może powodować zagrożenia klimatu akustycznego terenu.

5. W zakresie ochrony zieleni ustala się:
  - a) obowiązek zachowania maksymalnej ilości istniejącej zieleni niskiej i wysokiej,
  - b) obowiązek nasadzeń nowej zieleni niskiej i wysokiej od strony ul. Chełmskiej oraz wzdłuż granic obszaru od strony osadnika GPW.
  
6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - a) zakaz zanieczyszczeniami gruntu substancjami szkodliwymi poprzez realizację systemu oczyszczania,
  - b) ustala się obowiązek zapobiegania powstawaniu lub minimalizacji ilości odpadów,
  - c) ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach.
  
7. W zakresie ochrony wartości kulturowych ustala się:
  - a) obowiązek prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym,
  - b) obowiązek ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych (skrzyżowanie ul. Chełmskiej z ul. Gamrot i ul. Podłuże) poprzez zabezpieczenie obiektów znajdujących się w liniach rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem **1 KDG** oraz właściwe zagospodarowanie terenów ich lokalizacji.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 10**

##### **1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

Dla zaopatrzenia obszaru w wodę projektowana jest sieć wodociągowa spinająca istniejące wodociągi  $\varnothing$  100 w ul. Podłuże oraz  $\varnothing$  160 w ul. Gamrot. Dla realizacji sieci niezbędne jest wykonanie bilansu zapotrzebowania wody przez przyszłe podmioty funkcjonujące w obszarze opracowania.

##### **2. Zasady zasilania w gaz:**

Ustala się możliwość zasilania obszaru opracowania z istniejących gazociągów:

- gazociągu średnioprężnego w ul. Podłuże,
- gazociągu niskoprężnego w ul. Gamrot, ul. Chełmskiej i ul. Błękitnej.

Rozbudowa sieci może nastąpić wyłącznie po wskazaniu konkretnego zapotrzebowania ze strony przyszłych użytkowników na obowiązujących zasadach.

##### **3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru poprzez realizację 4 stacji transformatorowych 20/0,4 kV:

- 2 stacji w rejonie ul. Błękitnej w oparciu o linię napowietrzną 20 kV kablem ze słupa sieci ŚN i stacji MRW 20/ 0,4 kV 630 kVA lub stacje słupowe - 400 kVA,
- 2 stacji transformatorowych j.w. zrealizowanych w rejonie ul. Podłuże.

Zasady lokalizacji stacji transformatorowych wymienione są w §6 ust.1 pkt 5b.

##### **4. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

Obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń wybranych na zasadach ogólnych operatorów telefonii.

Prowadzenie kabli w pasach drogowych oraz z zasadami określonymi w § 3 pkt 2.

## **5. Zasady odprowadzenia ścieków :**

- 1) dla terenów przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowej **MJ** i mieszkaniowo-usługowej **MJ/U** ustala się:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej ustala się obowiązek wykonania uszczelnień szamb funkcjonujących,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej projektowanej ustala się obowiązek wykonywania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) ustala się obowiązek docelowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekami poprzez realizację odprowadzenia ścieków do projektowanej oczyszczalni komunalnej,
  - d) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zachowania wymogów, wynikających z przepisów szczególnych,
  - e) odprowadzenie wód opadowych wg indywidualnych rozwiązań technicznych lub do rowów przydrożnych.
- 2) dla terenów przeznaczonych w planie dla funkcji produkcyjno-magazynowej ustala się obowiązek realizacji własnych systemów oczyszczania ścieków i odprowadzania wód opadowych z uwzględnieniem docelowych komunalnych rozwiązań systemowych.

## **Rozdział V**

### **Ustalenie stawek procentowych dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z Art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 11**

1. Ustala się następujące stawki procentowe dla nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MJ/U, 2 BSU, 3 BSU, 5 MJ/U, 7 MJ/U, 9 MJ/U, 12 MJ/U** stawka procentowa wynosi trzydzieści procent (30 %), z warunkami zawartymi w podpunkcie c,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **11 MJ/U** stawki procentowej nie nalicza się na skutek zachowania dotychczasowych ustaleń planu,
  - c) dla nieruchomości, z których wydzielone zostaną drogi publiczne ustala się zniżkę stawki procentowej w wysokości odpowiadającej proporcjonalnemu udziałowi części terenu przeznaczonej pod drogę w powierzchni całej nieruchomości.
2. Ustalenie, o którym mowa w pktcie 1a oznacza, że Wójt Gminy Chełm Śląski pobierać będzie jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. nr 15 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział VI**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 12**

- 1) Dla obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/224/93 Rady Miasta Mysłowice z dnia 11 lutego 1993 r. (Dz. Urzędowy Województwa Katowickiego Nr 5/93) zawarte w:
  - a) rysunku planu oraz
  - b) tekście planu

w części objętej niniejszą uchwałą i rysunkiem planu w skali 1:2000, a stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Chełm Śląski.

### § 14

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni po jej ogłoszeniu.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Chełmie Śląskim

  
mgr inż. Franciszek Chmielarski

  
**RADCA PRAWNY**

mgr Bogdan Płatek  
(nr wpisu K.1-890)

GMINA

# CHEŁM ŚLĄSKI

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
PODŁUŻE - BOCZNA OD ULICY  
PODŁUŻE (OBECNIE BEZ NAZWY),  
OSADNIK WÓD I ULICA BŁĘKITNA -  
CHEŁMSKA - GAMROT.

RYSUNEK PLANU

Załącznik do Uchwały nr .....  
Rady Gminy w Chełmie Śląskim z dnia .....

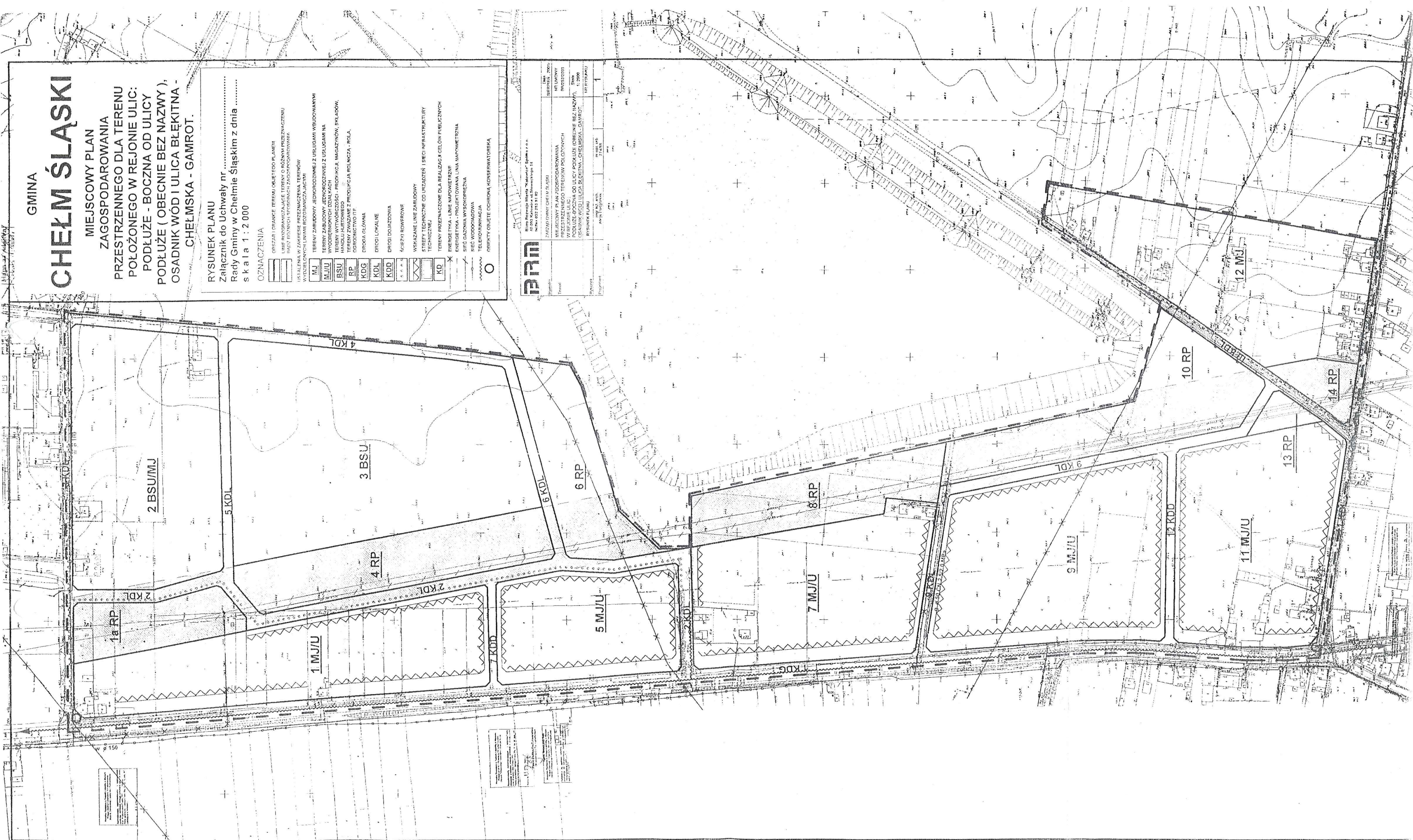
skala 1 : 2 000

OZNACZENIA

- OGRANICZENIE TERENU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZDZIAŁOWE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- RZĘDZY PROJEKTOWANE W STWORZONYCH ZAGOSPODAROWANIACH
- WYDZIALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- WYDZIALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- TERENY ZABUDOWY - JEDYNOCELNEJ I USŁUGAMI WŁASNOŚCI
- TERENY ZABUDOWY - JEDYNOCELNEJ I USŁUGAMI NA WYDZIALENIACH
- TERENY WYTWÓRCZOŚCI - PRODUKCJA, MAGAZYNÓW, SŁADÓW, HANDELU JARZYNOWEGO
- TERENY ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ - ROLA, OGRÓDNICTWO ITP.
- DROGA GŁÓWNA
- DROGI LOCALNE
- DROGI DOJARZDOWA
- SIECI ROZPRÓWNE
- WYKAZANE LINIE ZABUDOWY
- STREŻBY TECHNICZNE OD URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY PRZEZNACZONE DLA REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH
- ENERGETYKA - LINIE NAPIĘTYCH
- ENERGETYKA - PROJEKTOWANA LINIA NAPIĘTYCH
- SIEĆ GAZOWA WYKORZYSTANA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- TELEKOMUNIKACJA
- OBIĘTKI ORNITE DZIENNA KONSERWATORSKA

**PRM**

|        |         |  |        |
|--------|---------|--|--------|
| 7/2023 | PROJEKT | MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE ULIC: PODŁUŻE - BOCZNA OD ULICY PODŁUŻE (OBECNIE BEZ NAZWY), OSADNIK WÓD I ULICA BŁĘKITNA - CHEŁMSKA - GAMROT. | 1:2000 |
| 2023   | PROJEKT | RYSUNEK PLANU  | 1:2000 |



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Chełmie Śląskim  
*Franciszek Chmielurski*  
mgr inż. Franciszek Chmielurski