

UCHWAŁA Nr XI/75/03
RADY GMINY W CHEŁMIE ŚLĄSKIM

z dnia 31 października 2003r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulic: Błędów – Odrodzenia - Żeleńskiego.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1994r. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717)

Rada Gminy Chełm Śląski

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Błędów – Odrodzenia - Żeleńskiego.

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na mapie w skali 1:20000 będącej załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXIV/237/2002 Rady Gminy w Chełmie Śląskim z dnia 26.04.2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Błędów – Odrodzenia - Żeleńskiego.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny w skali 1:2000 - rysunek planu.
3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) symbole literowe terenów opisujące ich przeznaczenie podstawowe,
 - 3) granica obszaru objętego planem,
 - 4) linie zabudowy.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 2

1. W obszarze planu występują tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowo - mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa - MU,
 - b) zabudowa usługowo - mieszkaniowa - UM,

- 2) tereny otwarte, tj. upraw polowych, łąk, pastwisk oraz zieleni ekologicznej i zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) uprawy polowe, łąki, pastwiska, - R,
 - b) zieleń ekologiczna - ZE,
 - c) zieleń izolacyjna – ZI,
 - 3) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) ulica zbiorcza – KZ,
 - b) ulica lokalna - KL,
 - c) ulica dojazdowa - KD,
 - 4) tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną oznaczone na rysunku planu symbolem EE.
2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na wyznaczonym liniami rozgraniczenia terenie,
 - 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
 - 4) wskaźnikach wykorzystania terenu (lub działki) – należy przez to rozumieć:
 - a) udział powierzchni zabudowanej – stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych – stosunek powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych do powierzchni działki,
 - 5) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów,
 - 6) terenach zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z ochroną i podnoszeniem walorów przyrodniczych miejsca i sąsiadujących terenów,
 - 7) terenach zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z ochroną przed oddziaływaniem linii wysokiego napięcia.

ROZDZIAŁ 2

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3

Zasady zagospodarowania terenów dotyczące całego obszaru planu

1. Zakazuje się podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Eksploatacja instalacji lub urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny.
3. Działalność usługowa, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, na przykład ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu - w przypadku obniżenia jakości środowiska zamieszkania, powinna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granicy jej występowania.
4. Nie dopuszcza się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych.
5. Stałe miejsca postojowe muszą się mieścić w granicach własności, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, personelu i klientów.
6. Ustala się zasady podziałów nieruchomości:
 - 1) podział nieruchomości na działki powinien obejmować całą nieruchomość,
 - 2) zaleca się ustalanie podziałów nieruchomości w drodze scalenia i wtórnych podziałów gruntów,
 - 3) należy zapewnić dojazd do działki zgodny z wymogami przepisów szczególnych, przy uwzględnieniu planowanej funkcji obiektu.
 - 4) dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m i długości do 200 m, od połączenia z drogą publiczną do wjazdu na plac nawrotowy, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzelotowej.
7. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony rowów odwadniających, z dopuszczeniem możliwości realizacji nowych rowów w systemie odwodnienia terenu.
8. Ustala się ochronę istniejącego krzyża przy ul. Odrodzenia.
9. Ze względu na położenie obszaru planu w obrębie terenu górniczego, należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z postanowień organu nadzoru górniczego.

§ 4

Tereny mieszkaniowo – usługowe i usługowo – mieszkaniowe

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej **MU**. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi oraz niezbędna obsługa komunikacyjna. Wyklucza się działalności usługowe związane z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych oraz związane z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów.
2. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej **UM**. Przeznaczenie podstawowe - usługi oraz niezbędna obsługa komunikacyjna. Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Wyklucza się działalności usługowe związane z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów.
3. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej MU - dla powierzchni działek:
 - 1) udział powierzchni zabudowanej - wskaźnik nie może przekroczyć 30%

- 2) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych - wskaźnik nie może przekroczyć 50%.
4. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej UM - dla powierzchni działek:
 - 1) udział powierzchni zabudowanej - wskaźnik nie może przekroczyć 50% i
 - 2) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych - wskaźnik nie może przekroczyć 70%.
5. Powierzchnia działek zabudowy wolnostojącej powinna wynosić nie mniej niż 800 m², a szerokość nie mniej niż 15 m.
6. Dla budynków planowanych i podlegających przebudowie ustala się:
 - 1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,
 - 2) wysokość budynków, ogranicza się do 2-ch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - 3) zaleca się stosowanie dachów spadzistych, według poniższych zasad:
 - a) zasadniczy układ połaci dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku,
 - b) kalenica równoległa lub prostopadła do fasady frontowej lub linii zabudowy,
 - c) kąt nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰,
 - 4) zaleca się formowanie fasad i dobór materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji.
7. Dla działek położonych przy ulicy KZ (ul. Odrodzenia) ustala się obowiązek uzyskania indywidualnej zgody zarządcy tej ulicy na włączenie komunikacyjne - w przypadku wystąpienia takiej potrzeby.

§ 5

Tereny otwarte

1. Wyznacza się tereny upraw polowych, łąk i pastwisk **R**. Przeznaczenie podstawowe - uprawy polowe, łąki i pastwiska, ochrona wód powierzchniowych. Przeznaczenie dopuszczalne - ulice wewnętrzne związane z konieczną obsługą terenu oraz lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną.
2. Wyznacza się tereny zieleni ekologicznej **ZE**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona i podnoszenie walorów przyrodniczych miejsca i terenów sąsiadujących w związku z występującymi wodami płynącymi. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną.
3. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej **ZI**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona przed oddziaływaniem linii wysokiego napięcia 110 kV. Dopuszcza się zakrzewienia - odległości przewodów linii elektroenergetycznych od gałęzi określają obowiązujące przepisy.

§ 6

Tereny komunikacji

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, o klasie i przekroju:
 - 1) ulica **KZ** 1/2 (istniejąca - ul. Odrodzenia) – szerokość w liniach rozgraniczających 20 m (w granicach opracowania 10 m do osi drogi),
 - 2) ulica **KL** 1/2 (istniejąca - ul. Błędów) – szerokość w liniach rozgraniczających 15 m (w granicach opracowania 7,5 m do osi drogi),
 - 3) ulica **KD** 1/2 (istniejąca - ul. Żeleńskiego) – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (w granicach opracowania 5 m do osi drogi).
2. Dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego wymuszone lokalizacją istniejących budynków i ogrodzeń.

§ 7

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji stosownie do potrzeb. Orientacyjny przebieg wodociągów przedstawia rysunek planu.
3. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną kanalizację sanitarną. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach.
4. Odprowadzenie wód opadowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszczalne lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w granicach działki lub na przylegających terenach otwartych R i zieleni ekologicznej ZE.
5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji stosownie do potrzeb. Orientacyjny przebieg gazociągów przedstawia rysunek planu. Szerokość stref, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów oraz sadzić drzew powinna być zgodna z przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane. Zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie do celów grzewczych gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej dla obiektów planowanych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji wraz ze stacjami transformatorowymi w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, stosownie do potrzeb. Wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną **EE** – nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu. Orientacyjny przebieg sieci elektroenergetycznej przedstawia rysunek planu. Odległości przewodów linii elektroenergetycznych od budynków określają obowiązujące przepisy.

8. Obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń.

ROZDZIAŁ 3 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

Dla terenu oznaczonego symbolem UM ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 20%. Dla pozostałych terenów stawka ta wynosi 0%.

§ 9

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/224/93 Rady Miasta Mysłowice z dnia 11 lutego 1993r., ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Kat. nr 5/93, dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 11

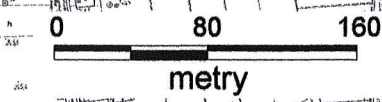
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

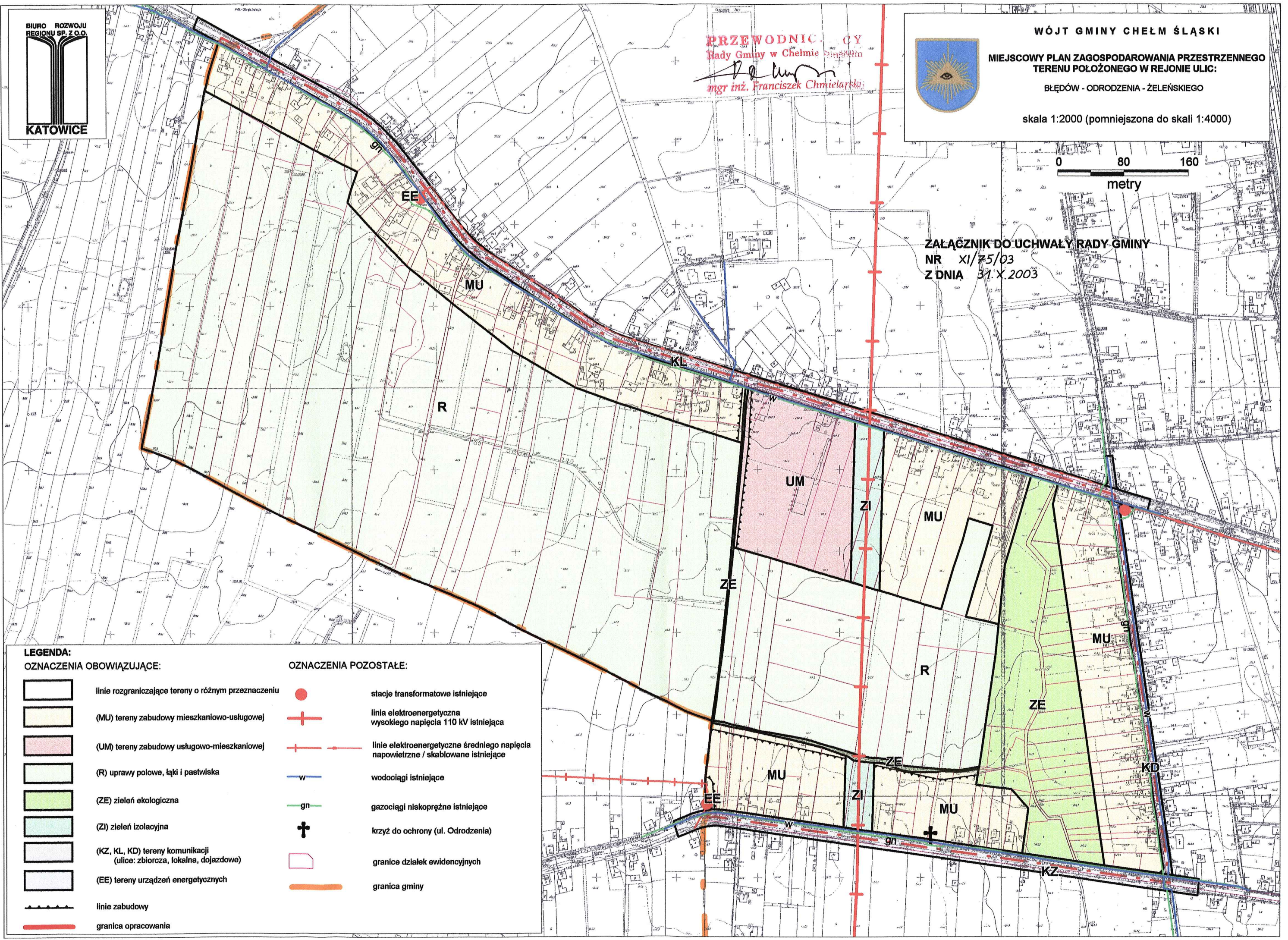

Franciszek Chmielarski

RADCA PRAWNY


mgr Bogdan Pieta
(of wpisana K1-390)



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY GMINY
NR XI/75/03
Z DNIA 31.X.2003



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:		OZNACZENIA POZOSTAŁE:	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		stacje transformatorowe istniejące
	(MU) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV istniejąca
	(UM) tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej		linie elektroenergetyczne średniego napięcia napowietrzne / skablowane istniejące
	(R) uprawy polowe, łąki i pastwiska		wodociągi istniejące
	(ZE) zieleni ekologiczna		gazociągi niskoprężne istniejące
	(ZI) zieleni izolacyjna		krzyż do ochrony (ul. Odrodzenia)
	(KZ, KL, KD) tereny komunikacji (ullice: zbiorcza, lokalna, dojazdowe)		granice działek ewidencyjnych
	(EE) tereny urządzeń energetycznych		granica gminy
	linie zabudowy		
	granica opracowania		