

Chełm Śląski, dnia 06 września 2010r.

GG-IV/7327/ 19 /2009

**Dotyczy:** wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna**, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Chełm Śląski Nr **XVI/89/2004** z dnia **5 marca 2004r.** ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 49 z 7 czerwca 2004r. poz. 1529 działka nr: **1099/123** zlokalizowana w Chełmie Śląskim przy ul. Techników obręb Chełm Śląski, położona jest w strefach oznaczonych symbolami:

**MU** -- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

**UM** – tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej

Przebieg stref zgodnie z załącznikiem mapowym

Treść planu:

„(...)

## ROZDZIAŁ 1

### USTALENIA OGÓLNE

#### § 2

(...)

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 (a w przypadku terenu PBS do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających),



- 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.

## **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 lub produkcyjna, 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. W szczególności zaleca się dwa miejsca parkingowe (w tym jedno w garażu) na jeden dom jednorodzinny i nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
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 istniejącej figury Św. Jana przy ul. Stacyjnej i potoku Makołowiec.
9. Dla działek (lub ich części) których możliwości zabudowy ograniczone są linią zabudowy, dopuszcza się zabudowę poza linią zabudowy, po przedstawieniu przez inwestora odpowiednich badań geotechnicznych lub innych.
10. Dla terenów położonych w obniżeniu doliny Makołowca oraz – w szczególnym stopniu – w dolinie Makołowca przed zabudową zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych.
11. Obszarami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego są tereny: usług (U), ulic publicznych (KL, KD), urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (EE) oraz urządzeń łączności (TŁ).



12. Ze względu na położenie obszaru planu w obrębie terenu górniczego, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z postanowień organu nadzoru górniczego.

13. Nie określa się terenów tymczasowego zagospodarowania.

#### § 4

##### **Tereny mieszkaniowo – usługowe, usługowo – mieszkaniowe i tereny usług**

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. Wyznacza się teren zabudowy usługowej **U**. Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.
4. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej **MU** - dla powierzchni działek:
  - 1) udział powierzchni zabudowanej - wskaźnik nie może przekroczyć 30% i
  - 2) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych - wskaźnik nie może przekroczyć 50%.
5. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej **UM** i zabudowy usługowej **U** - 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%.
6. Powierzchnia działek zabudowy wolnostojącej powinna wynosić nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, a szerokość nie mniej niż 15 m.
7. 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 30° do 45°,
  - 4) zaleca się formowanie fasad i dobór materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji.

(...)

#### § 7

##### **Tereny komunikacji**

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, o klasie i przekroju:
  - 1) ulica **KL** 1/2 (istniejąca – ul. Techników) - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m (w granicach opracowania 10 m do osi drogi),
  - 2) ulica **KL** 1/2 (istniejąca – ul. Stacyjna) - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m (w granicach opracowania 7,5 m do osi drogi),



- 3) ulica **KD 1/2** (istniejąca – ul. Kolberga) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (w granicach opracowania 5 m do osi drogi),
  - 4) ulica **KD 1/2** (istniejąca – ul. Wiosenna) - szerokość w liniach rozgraniczających 11 m (w granicach opracowania 5,5 m do osi drogi),
  - 5) ulica **KD 1/2** (istniejąca – ul. Orkana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 6) ulica **KD 1/2** (istniejąca – ul. ks. Wojtki) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 7) ulica **KD 1/2** (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 8) ulica **KD 1/2** (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 9) ulica **KD 1/2** (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - 10) ulica **KD 1/2** (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
2. Wyznacza się teren ulicy wewnętrznej **Kw**.
  3. Dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego wymuszone lokalizacją istniejących budynków i ogrodzeń.

## § 8

### 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 ramach 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 wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia 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 teren 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. Wyznacza się teren urządzeń łączności **TL** – nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 9**

Dla terenów oznaczonych symbolem UM i MU ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów stawka ta wynosi 0% (...).

Na podstawie art. 7 pkt. 3) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej :  
zwolnione od opłaty skarbowej- do celów własnych.

Adnotacji dokonał:  
mgr Bartosz Zawadzki  
młodszy referent Referatu Gospodarki Gminnej