



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 26 maja 2020 r.

Poz. 4157

### UCHWAŁA NR XX/98/2020 RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

z dnia 21 maja 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/30/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy

#### **Rada Gminy Chełm Śląski uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski, przyjętej uchwałą Nr VIII/46/2007 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21 czerwca 2007 r.**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do Uchwały nr VI/30/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy.**

#### **§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:**

- 1) uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

#### **2. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### 3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) **"dachu zielonym"** – należy przez to rozumieć: dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 3) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) schodów wejściowych do budynku, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 4) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 55% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.);
- 9) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;
- 10) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów.

#### § 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 6) **R** – teren rolniczy;

- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **WSR/R** – teren rolniczy pod stawami z towarzyszącymi innymi użytkami rolnymi;
- 9) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 12) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych – 110 kV, 20 kV.

## **2. Elementy planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) cały obszar mpzp – złoża udokumentowane węgla kamiennego "Ziemowit" (id: 374);
- 3) cały obszar mpzp – obszar i teren górniczy "Lędziny I";
- 4) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV relacji Bieruń-Wentylator Ziemowit (tor 1 i 2);
- 5) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 6) słupowa stacja trafo;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN 200 PN 2,5 MPa;
- 8) granica strefy kontrolowanej od gazociągu – DN 200 PN 2,5 MPa.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" § 3 ust. 1 pkt 4 ÷ 11 oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" § 5 ÷ § 15 uchwały.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
  - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania, z dopuszczeniem rozbudowy oraz nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały,
  - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,
  - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania,
  - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), bez możliwości pomniejszenia tych odległości,
  - e) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo i jednorazowo (w trakcie obowiązywania niniejszego planu) odbiegający o maksymalnie:
    - 5% – w wypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia,
    - 10% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia,
    - 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia,

- f) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) maksymalna wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.),
- b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizowania na terenach przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):
- a) na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

**5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293).**

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze planu występuje:
- a) obszar i teren górniczy "Lędziny I",
- b) udokumentowane złożo węgla kamiennego "Ziemowit" (id:374);
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 2,5 MPa o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu), dla której podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej, ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640, załącznik nr 2, tabela nr 1);
- 3) na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);

- 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
- 5) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 80° ÷ 100°,
  - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

#### **9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) wysokiego napięcia 110 kV – po 20 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - b) średniego napięcia 20 kV – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - c) w zasięgu których ustala się:
    - nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
    - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

#### **10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” § 14 i § 15 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ściąg na zakrętach;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie stosowania: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) w wypadku technicznych możliwości podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej

- lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
- b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną: wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;
- b) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
- b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 2624);
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 797 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.).
- 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
- 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN, A5.MN, A7.MN, A9.MN, A10.MN, B2.MN, B7.MN, B10.MN, B11.MN, B12.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
      - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
    - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 0,5,
      - wszystkich kondygnacji – 0,75,
    - b) minimalna – 0,001;
  - 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
  - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dachy płaskie,
    - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 10) kolorystyka dachów w tonacji:
    - a) czerwieni,
    - b) grafitu,
    - c) szarości;
  - 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
    - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
    - d) dachu zielonego;
  - 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
    - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
    - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
    - a) w układzie wolno stojącym – 1100 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny),
    - b) w układzie bliźniaczym – 800 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- a) w układzie wolno stojącym – 20 m,
- b) w układzie bliźniaczym – 14 m.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:**

- 1) w układzie wolno stojącym – 1100 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny),
- 2) w układzie bliźniaczym – 800 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny).

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) stacji kontroli pojazdów;
- 7) stacji paliw;
- 8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
- 9) warsztatów samochodowych;
- 10) myjni samochodowych.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A2.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) wiaty,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) garaże,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:



- kondygnacji nadziemnych – 0,5,
  - wszystkich kondygnacji – 0,75,
  - b) minimalna – 0,001;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów:
- a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) łupka lub materiałów o wygładzie zbliżonym do łupka,
  - d) dachu zielonego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

### **3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodziną – 1100 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny),
  - b) z funkcją usługową – 1100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodziną – 20 m,
  - b) z funkcją usługową – 20 m.

### **4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę:**

- 1) mieszkaniową jednorodziną – 1100 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny),

2) z funkcją usługową – 1100 m<sup>2</sup>.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) stacji kontroli pojazdów;
- 7) stacji paliw;
- 8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
- 9) myjni samochodowych;
- 10) warsztatów samochodowych.

**§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A12.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
  - a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,
  - d) pastwisk trwałych,
  - e) stawów,
  - f) rowów,
  - g) gruntów rolnych zabudowanych;
- 3) lokalizowanie budynków związanych z chowem i hodowlą ryb;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,2,
  - b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 9) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,

- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie  $-20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
  - d) dachu zielonego;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na teren,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.R, B1.R, B4.R, B9.R, B13.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) dojazdu i dojazdy,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
- a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,
  - d) pastwisk trwałych,
  - e) stawów,
  - f) rowów;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A14.R, B14.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
- a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,

- d) pastwisk trwałych,
  - e) stawów,
  - f) rowów;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B3.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) budowle hydrotechniczne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A11.WSR/R ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe pod teren rolniczy pod stawami,
- 2) towarzyszące pod inne użytki rolne.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) wiaty,
  - b) budowle hydrotechniczne,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się inne użytki rolne w formie:
- a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,
  - d) pastwisk trwałych,
  - e) rowów;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A13.WSR/R ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe pod teren rolniczy pod stawami;
- 2) towarzyszące pod inne użytki rolne.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się inne użytki rolne w formie:
- a) gruntów ornych,
  - b) sadów,
  - c) łąk trwałych,
  - d) pastwisk trwałych,

e) rowów;

2) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B5.KK, B15.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 20 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDD, 2.KDD ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dla terenu **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) na odcinku stanowiącym całą szerokość drogi – 9 m,
- b) na odcinkach stanowiących część szerokości drogi – 2,5 m ÷ 5 m;

2) dla terenu **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5 m ÷ 7,5 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KDW, A4.KDW, A6.KDW, A8.KDW, B8.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dla terenu **A1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 7 m;
- 2) dla terenów **A4.KDW, A8.KDW, B8.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 3) dla terenu **A6.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 7,5 m,
  - b) plac do zawracania samochodów.

**Rozdział 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Chełm Śląski

**Henryk Buchta**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/98/2020  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 21 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy nie wpłynęły uwagi, wobec czego Rada Gminy Chełm Śląski nie dokonuje rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293).



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/98/2020  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 21 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Czerniny i granicą Gminy inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Chełm Śląski ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.