

**UCHWAŁA NR XXXIV/172/2021
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/32/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy

**Rada Gminy Chełm Śląski
uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A, 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 zawiera się w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr VI/32/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwane 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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) **"teren"** – 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 2020 r., poz. 1219 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 2021 r., poz. 247 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;
- 11) **"zieleni zorganizowanej"** – należy przez to rozumieć: niepubliczną zieleń, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:
 - a) stworzenie warunków do rekreacji,
 - b) kształtowanie krajobrazu,
 - c) ochrona środowiska.

§ 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 z towarzyszącą zabudową usługową;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 7) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 8) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 9) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 10) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 11) **ZZN** – teren zieleni zorganizowanej;
- 12) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;

- 13) **ZL** – teren lasu;
- 14) **WH** – teren urządzeń wodnych;
- 15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **KP** – teren komunikacji pieszej;
- 17) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 21) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 22) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 23) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 24) zabytkowy budynek;
- 25) zabytkowy krzyż przydrożny;
- 26) stanowisko archeologiczne;
- 27) granica strefy "B" – ochrony konserwatorskiej;
- 28) granica strefy "K" – ochrony krajobrazu kulturowego;
- 29) granica strefy "W" – ochrony archeologicznej;
- 30) miejsce pamięci – pomnik wraz z otoczeniem;
- 31) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych;
- 32) granica pasa technologicznego od magistralnej sieci wodociągowej;
- 33) ciąg rowerowy.

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

- 1) granica administracyjna województwa;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 4) granica pomiędzy:
 - a) złożem udokumentowanym węgla kamiennego "Ziemowit" (id: 374), "Piast" (id: 299) i "Imielin-Południe" (id: 15813),
 - b) obszarem górniczym "Łęczyny I", "Bieruń II" i "Imielin I";
- 5) granica terenu górniczego:
 - a) "Libiąż IV",
 - b) "Bieruń II",
 - c) "Łęczyny I",
 - d) "Imielin I";
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 7) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 8) wał przeciwpowodziowy (wg ISOK);
- 9) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;

- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 400 kV – projektowana;
- 11) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220 kV;
- 12) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
- 13) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 14) słupowa stacja trafo;
- 15) wewnętrzna stacja trafo;
- 16) główny punkt zasilania Jamnice;
- 17) gazociąg wysokiego ciśnienia - DN 500 PN 4,0 MPa, DN 200 PN 2,5 MPa;
- 18) punkt zmiany roku budowy gazociągu;
- 19) granica strefy kontrolowanej od gazociągu;
- 20) magistralna sieć wodociągowa – Ø 1200;
- 21) maszt telekomunikacyjny;
- 22) granica aglomeracji Chełm Śląski.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 23 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §23 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego 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 z późn. zm.), 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 do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - 10% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia o dowolną wartość,
 - z wykluczeniem miejsc do parkowania,

- 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 – 45 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 2021 r., poz. 1376 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 2021 r., poz. 247 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**, **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnych z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.).

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

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajduje się zabytkowy krzyż przydrożny (bud. I połowy XIX w.), wpisany do rejestru zabytków (nr 495/74 z 05.09.1974 r.), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowe krzyże przydrożne:
- a) 1 – fund. Wojciech i Agnieszka Synowiec z Małego Chelma (bud. 1877 r.), ul. Kurpińskiego / ul. Górnośląska 28,
 - b) 2 – fund. Antoni i Józefa Radwańscy (bud. 1877 r.), ul. Gamrot / ul. Romera,
 - c) w odniesieniu do których ustala się zachowanie istniejącej formy architektonicznej z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich;

- 3) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowy budynek (bud. 1935 r.), ul. Górnośląska 20, w odniesieniu do którego ustala się:
- a) zachowanie bryły,
 - b) zachowanie geometrii dachu, w tym sygnaturki wraz z krzyżem na jej szczycie,
 - c) zachowanie detalu architektonicznego oraz elementów kompozycji elewacji,
 - d) zachowanie częściowo ceglanej elewacji;
- 4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowiska archeologiczne:
- a) 6/101-49 AZP,
 - b) 9/101-49 AZP,
 - c) 10/101-49 AZP,
 - d) 11/101-49 AZP,
 - e) 12/101-49 AZP,
 - f) w granicach stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- 5) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę „B” – ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się:
- a) sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie: blachy falistej, blachy trapezowej, płytek gresowych, blachodachówki, sidingu,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - d) nakaz wykonania tablicy informacyjnej o historycznym fakcie istnienia kopalni,
 - e) pozostały zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 7) wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- 8) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym miejsce pamięci – pomnik wraz z otoczeniem – Brama Tysiąclecia z herbem Chełmu Śląskiego, w jego obrębie i otoczeniu ustala się nakaz:
- a) zachowania istniejącej formy architektonicznej pomnika wraz z zagospodarowaniem terenu z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich,
 - b) utrzymania ekspozycji pomnika.

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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

- 1) na obszarze planu występują:
- a) złoża udokumentowane węgla kamiennego: "Ziemowit" (id: 374), "Piast" (id: 299),
 - b) obszary górnicze: "Łędziny I", "Bieruń II",
 - c) tereny górnicze: "Libiąż IV", "Bieruń II", "Łędziny I", "Imielin I",
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat),
 - Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),

- w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
 - e) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat),
 - f) strefa ochrony wału przeciwpowodziowego, w zasięgu której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia:
- a) DN 500 PN 4 MPa:
 - o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu) na odcinku z roku 2003,
 - o szerokości 8 m (po 4 m w każdą stronę od osi gazociągu) na odcinku z lat: 2006, 2012,
 - b) DN 200 PN 2,5 MPa o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu),
 - c) w zasięgu których 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);
- 3) 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 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.);
- 4) 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 m², 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 – 400 kV – projektowana po 35 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - b) wysokiego napięcia – 220 kV po 25 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - c) wysokiego napięcia – 110 kV po 20 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - d) średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - e) w ich zasięgu ustala się:
 - nakaz ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

- 2) wyznacza się pasy technologiczne od magistralnej sieci wodociągowej – DN 1200 po 10 m w każdą stronę od osi sieci, ustala się nakaz ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

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

- 1) ustalenia dotyczące szerokości terenów: komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” §17 ÷ §20 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścieg 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,
 - d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Chełm Śląski wyznaczonej Uchwałą Nr XXV/133/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Chełm Śląski (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r., poz. 8609);
- 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) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 888z 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: A10.MN, A12.MN, A13.MN, B8.MN, B15.MN, B27.MN, C7.MN, C10.MN, C11.MN, D1.MN, D10.MN, D20.MN, D24.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 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 m² 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 m² (pod jeden budynek mieszkalny),
 - b) w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
 - 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 jednorodziną:

- 1) w układzie wolno stojącym – 1100 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny).

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

- 1) lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem,
 - f) stacji kontroli pojazdów,
 - g) stacji paliw,
 - h) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - i) warsztatów samochodowych,
 - j) myjni samochodowych;
- 2) wykonywania kondygnacji podziemnych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C12.MN/U, D26.MN/U, E6.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) budynki gospodarcze,
- b) obiekty małej architektury,
- 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 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 i mieszkalno-usługowych:

- 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 – 0,6,
- wszystkich kondygnacji – 0,9,

b) minimalna – 0,001;

6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

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 m² 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 lub mieszkalno-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 w układzie wolno stojącym – 1100 m² (pod jeden budynek mieszkalny),
 - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny),
 - c) z funkcją usługową – 1100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 20 m,
 - b) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 14 m,
 - c) z funkcją usługową – 20 m.

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

- 1) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 1100 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 3) z funkcją usługową – 1100 m².

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

- 1) lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem,
 - f) stacji paliw,
 - g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
- 2) wykonywania kondygnacji podziemnych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C13.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) 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, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - 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 – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 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 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- d) 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,
- e) 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 jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100 m² (pod jeden budynek mieszkalny),
 - b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny),
 - c) z funkcją usługową – 1100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 20 m,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 14 m,
 - c) z funkcją usługową – 20 m.

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

- 1) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 800 m² (pod jeden budynek mieszkalny);
- 3) z funkcją usługową – 1100 m².

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

- 1) lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem,
 - f) stacji paliw,
 - g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D3.ML ustala się przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków rekreacji indywidualnej: 2 kondygnacje nadziemne – 8 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,4,
 - wszystkich kondygnacji – 0,6,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 9) 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;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej (liczone bez miejsc garażowych),
 - 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,
 - garaży wolno stojących.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 14 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 400 m².

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A4.P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 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) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wszystkich kondygnacji – 1,4,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) 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,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku produkcyjnego, składowego, magazynowych lub usługowego.

3. 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) handlu opałem;
- 4) stacji paliw,
- 5) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B14.RM, D11.RM ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych.

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) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) 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 – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 9) 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;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolnym,
 - 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 bryły budynków zagrody.

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

- 1) działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt;
- 2) wykonywania kondygnacji podziemnych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E1.RZ, E5.RZ ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojeżdża i dojazdy,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) użytkowanie rolnicze w formie:
 - rowów,
 - stawów,
 - e) zbiorniki wodne;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.ZZN, A6.ZZN, A9.ZZN, B21.ZZN, C2.ZZN, C6.ZZN, C9.ZZN, D2.ZZN ustala się przeznaczenie pod zielenią zorganizowaną.

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) dojeżdża i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów: A6.ZZN, A9.ZZN, B21.ZZN, C2.ZZN, C6.ZZN, C9.ZZN, D2.ZZN – 5 m,
 - b) w granicach terenu A2.ZZN:
 - w granicach otoczenia miejsca pamięci – 15 m,
 - poza granicami otoczenia miejsca pamięci – 5 m;

- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 75%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.ZNU, B1.ZNU, B3.ZNU, B10.ZNU, B18.ZNU, B19.ZNU, B26.ZNU, C5.ZNU, D21.ZNU, D23.ZNU ustala się przeznaczenie pod zieleni nieurządzoną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B4.ZL, B5.ZL, B6.ZL, B9.ZL, B13.ZL, B16.ZL, B23.ZL, B25.ZL, C4.ZL, D4.ZL, D7.ZL, D8.ZL, D16.ZL, D18.ZL, D22.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.WH, B11.WH, D13.WH, D15.WH, E2.WH, E4.WH ustala się przeznaczenie pod urządzenia wodne.

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) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.WS, B20.WS, B24.WS, C3.WS, D14.WS, E3.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

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

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D9.KP, D17.KP ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszą.

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) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m.

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

- 1) dla terenu **D9.KP** szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających – 4 m ÷ 4,5 m;
- 2) dla terenu **D17.KP** szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 7,5 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D19.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

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 – 5 m.

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

- 1) szerokość terenu komunikacji pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 11 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDL, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu **KDL**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu **KDD**.

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.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 21 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu);
- 2) dla terenu **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 6,5 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu);
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5 m ÷ 19,5 m;
- 4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 10 m;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4 m ÷ 6 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KDW, A3.KDW, A5.KDW, A7.KDW, A11.KDW, B7.KDW, C1.KDW, D5.KDW, D6.KDW, D25.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 urządzone;

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 – 3,5 m ÷ 5 m;

2) dla terenu **A3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 1,5 m ÷ 10 m (stanowiącej część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu) oraz 19,5 m ÷ 20 m dla odgałęzienia w kierunku terenu A4.P-U;

3) dla terenu **A5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 8,5 m (stanowiącej część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu);

4) dla terenu **A7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;

5) dla terenu **A11.KDW**:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,

b) plac do zawracania samochodów;

6) dla terenu **B7.KDW**:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 9,5 m,

b) plac do zawracania samochodów;

7) dla terenu **C1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 7 m;

8) dla terenu **D5.KDW**:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 5,5 m,

b) plac do zawracania samochodów;

9) dla terenu **D6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 2 m ÷ 8 m (stanowiącej na odcinku część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu);

10) dla terenu **D25.KDW**:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,

b) plac do zawracania samochodów.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B17.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

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) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,

e) zieleń urządzone;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy jej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m,

c) innej – 5 m;

- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,5,
 - b) minimalna – 0,001;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 9) kolorystyka dachów dowolna;
- 10) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania w granicach terenu,
 - 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.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B22.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.

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) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m,
 - c) innej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania w granicach terenu,
- 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.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C8.IK ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.

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) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją,
 - e) zieleń urządzone;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m,
 - c) innej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna w wszystkich kondygnacji – 0,2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania w granicach terenu,
 - 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.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

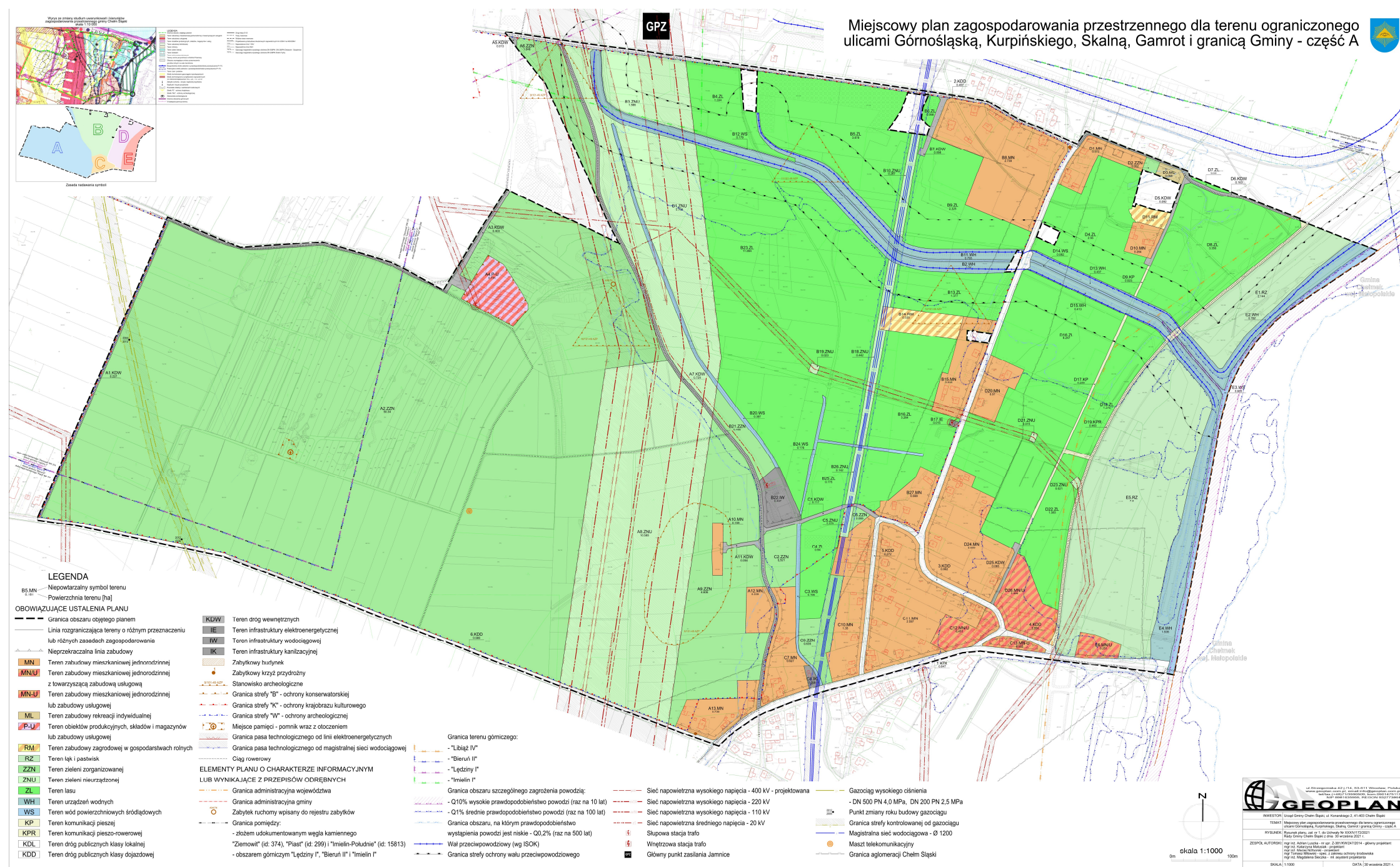
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelm Śląski.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Chelm Śląski

Henryk Buchta

Rysunek planu



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą
Gminy – część A**

Lp.	Nr uwagi z rozstrzygnięcia Wójta	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
PIERWSZE WYŁOŻENIE						
1.	1. (I wył.)	Osoba nr 1	Wniesiono o przekształcenie części działki rolnej (ok. 5000 m ²) na działki mieszkaniowe. W uzasadnieniu poinformowano, że: -łącznie, analizowany teren ma powierzchnię 18230 m ² ; -pozostała część terenu pozostałaby w aktualnym przeznaczeniu (działka rolna); -na wskazanym terenie planuje się budowę domów jednorodzinnych; -teren ma dostęp do drogi B10.KDW; działka nie jest zalesiona i nie powinna być ujęta w planie jako teren ZL.	Dz. nr: 308, 309, 310, 311.	B12.ZL – teren lasu (aktualnie B9.ZL)	Uwaga nieuwzględniona ze względów formalnych. Jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium.
2.	2. (I wył.)	Osoby nr 2	Wniesiono o wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na działkach nr 293, 294, 295. Poinformowano, że w § 14. 1 dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B.6.ZL, B.12.ZL należy wskazać ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod las z uwzględnieniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania (plan może dopuścić kształtowanie ścieżek zdrowia, tras rowerowych, o ile będzie zgoda na wyłączenie terenów z produkcji leśnej) oraz określić zakaz prowadzenia wszelkiej działalności niezwiązanej z leśnictwem.	Dz. nr: 293, 294, 295.	B6.ZL, B12.ZL – teren lasu; B10.KDW – teren dróg wewnętrznych; B13.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; (aktualnie: B5.ZL, B9.ZL, B7.KDW, B10.ZNU)	Teren przeznaczony został pod las. Zatem wszelkie działania tam prowadzone mogą być realizowane wyłącznie zgodnie z Ustawą o lasach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.). Prowadzenie działalności wykraczającej poza ww. akt stanowi jego naruszenie.

3.	3. (I wył.)	Osoba nr 3	Wnoszę o zakaz prowadzenia działalności gospodarczej pn. „Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych” polegająca na grze LASER TAG, AIRSOFT na wymienionych działkach. Działalność jest prowadzona na terenach gdzie znajduje się zabudowa mieszkalna, co jest bezpośrednim zagrożeniem dla nas, mieszkańców. Działalność jest również uciążliwa ze względu na hałas oraz zanieczyszczenie środowiska.	Dz. nr: 293, 294, 295.	B6.ZL, B12.ZL – teren lasu; B10.KDW – teren dróg wewnętrznych; B13.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; (aktualnie: B5.ZL, B9.ZL, B7.KDW, B10.ZNU)	Teren przeznaczony został pod las. Zatem wszelkie działania tam prowadzone mogą być realizowane wyłącznie zgodnie z Ustawą o lasach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.). Prowadzenie działalności wykraczającej poza ww. akt stanowi jego naruszenie.
4.	4. (I wył.)	Osoba nr 4	Wnieiono o zawieszenie postępowania dot. zatwierdzenia projektów zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych działek ze względu na planowaną zmianę statusu tych działek. W uzasadnieniu poinformowano, że wymienione działki znajdują się na terenie o wysokim prawdopodobieństwie powodzi (Q10%) status ten ulegnie zmianie po zakończeniu budowy wału przeciwpowodziowego. Jeśli projekt zostanie zatwierdzony w obecnej postaci, na terenie wskazanych działek nie będzie możliwości budowy domu.	Dz. nr: 757/243, 752/233, 754/236, 866/236.	B19.ZL, B23.ZL, B28.ZL – teren lasu; B27.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; B21.ZNU, B29.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B30.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3.KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej; C1.KDW – teren dróg wewnętrznych; B20.IE – teren infrastruktury elektroenergetycznej; B26.IW – teren infrastruktury wodociągowej. (aktualnie: B16.ZL, B23.ZL, B25.ZL, B24.WS, B18.ZNU, B26.ZNU, B27.MN, 3.KDD, C1.KDW, B17.IE, B22.IW)	Na dzień dzisiejszy zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodziowego uwzględnia faktyczny stan prawny. W chwili zmiany ich zasięgu informacja prawna zawarta w sporządzanym projekcie planu miejscowego nie będzie miała zastosowania.
DRUGIE WYŁOŻENIE						
5.	1 (II wył.)	Osoba nr 5	Wnieiono o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 751/233 w części oznaczonej B16.ZL na teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM. W uzasadnieniu poinformowano, że od lat 60-tych ubiegłego wieku na tym terenie prowadzono gospodarstwo rolne. Obecnie działalność ta jest kontynuowana. Ponadto poinformowano o zamiarze rozpoczęcia hodowli zwierząt zagrodowych. Ustanowienie w MPZP znacznej części działki terenem lasu ZL uniemożliwia dalsze	Dz. nr: 751/233	B16.ZL – teren lasu	Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium.

			prowadzenie działalności rolniczej. Do uwagi załączono mapę z naniesionym ternem.			
6.	2 (II wył.)	Osoba nr 6	1) Wniesiono o zmianę przeznaczenia działki z MN na MN/U; 2) Zakwestionowano występowanie na działce terenów zalewowych ze względu na powstanie wału chroniącego przed ponownym zalaniem; 3) Wyrażono sprzeciw wobec objęcia przedmiotowej działki strefą W.	Dz. nr: 866/236	B26.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; B16.ZL – teren lasu; B25.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B23.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; (aktualnie B27.MN, B16.ZL, B26.ZNU, B24.WS)	Działka znajduje się w ciągu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodziną. Uwzględniając przyjęte strefowanie funkcji dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie przewidzianym przepisami prawa budowlanego. Funkcja usługowa jako towarzysząca lub równoważna funkcji mieszkalnej wprowadzona została wyłącznie w części południowo-wschodniej, w rejonie skrzyżowania ul. Romera z ul. Górnośląską. Zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodziowego uwzględnił faktyczny stan prawny na dzień wyłożenia planu do publicznego wglądu. W trakcie trwania procedury planistycznej zaktualizowane zostały mapy zagrożenia powodziowego, co zostało uwzględnione w projekcie planu. W momencie kolejnej zmiany ich zasięgu informacja prawna zawarta w sporządzanym projekcie planu miejscowego nie będzie miała zastosowania. Ustalona strefa „W” - ochrony archeologicznej jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona obszar potwierdzony badaniami wykopaliskowymi oraz tereny obserwacji archeologicznej (wg zapisów studium). Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.
7.	3 (II wył.)	Osoba nr 7	1) Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 751/233 w części oznaczonej B16.ZL na teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM.	Dz. nr: 751/233	B16.ZL – teren lasu	Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium.

			W uzasadnieniu poinformowano, że na tym terenie od lat 60-tych ubiegłego wieku prowadzono gospodarstwo rolne. Poinformowano o planach kontynuacji prowadzenia działalności rolniczej w przyszłości. 2) Ponadto wniesiono o pozostawienie jak w rejestrze gruntów działki nr 756/244 (pastwisko). Ustanowienie w MPZP znacznej części działki nr 751/233 oraz w całości działki 756/244 terenem lasu ZL uniemożliwi prowadzenie działalności rolniczej. Do uwagi załączono mapę z naniesionym terenem.			
8.	4 (II wył.)	Osoba nr 4	1) Wniesiono o nieujmowanie terenu wymienionych działek jako obszaru o wysokim prawdopodobieństwie powodzi. Ze względu na budowę wału działki były objęte ochroną przeciwpowodziową. 2) Wniesiono o pominięcie wymienionych działek w obszarze objętym ochroną archeologiczną. Na terenie wymienionych działek nie ma obiektów zabytkowych lub o wyjątkowym znaczeniu kulturowym. 3) Wniesiono o nieujmowanie terenu wymienionych działek jako krajobrazu kulturowego. Na obszarze wymienionych działek nie ma wyjątkowych elementów krajobrazu kulturowego.	Dz. nr: 756/244	B23.ZL – teren lasu; B23.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; (aktualnie B23.ZL, B24.WS)	Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium. Ustalone przeznaczenie terenu nie uniemożliwia dotychczasowego rolniczego użytkowania działki.
			1) Wniesiono o nieujmowanie terenu wymienionych działek jako obszaru o wysokim prawdopodobieństwie powodzi. Ze względu na budowę wału działki były objęte ochroną przeciwpowodziową. 2) Wniesiono o pominięcie wymienionych działek w obszarze objętym ochroną archeologiczną. Na terenie wymienionych działek nie ma obiektów zabytkowych lub o wyjątkowym znaczeniu kulturowym. 3) Wniesiono o nieujmowanie terenu wymienionych działek jako krajobrazu kulturowego. Na obszarze wymienionych działek nie ma wyjątkowych elementów krajobrazu kulturowego.	Dz. nr: 757/243, 754/236, 866/236, 752/233.	B26.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; B16.ZL, B23.ZL, B25.ZL, – teren lasu; B26.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B24.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; B17.IE – teren infrastruktury elektroenergetycznej (aktualnie: B27.MN, B16.ZL, B23.ZL, B25.ZL, B26.ZNU, B24.WS, B17.IE)	Zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodziowego uwzględniał faktyczny stan prawny na dzień wyłożenia planu do publicznego wglądu. W trakcie trwania procedury planistycznej zaktualizowane zostały mapy zagrożenia powodziowego, co zostało uwzględnione w projekcie planu. W momencie kolejnej zmiany ich zasięgu informacja prawna zawarta w sporządzanym projekcie planu miejscowego nie będzie miała zastosowania. Ustalona strefa „W” - ochrony archeologicznej jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona obszar potwierdzony badaniami wykopaliskowymi oraz tereny obserwacji archeologicznej (wg zapisów studium). Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Ustalona strefa „K” - ochrony krajobrazu kulturowego jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona krajobraz związany integralnie ze Smutną Górą i jej otoczeniem, pomiędzy ul. Kurpińskiego, Chełmską i Gamrot (wg zapisów studium). Plan nie wprowadza szczególnych ustaleń w jej granicach, są one zgodne z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały. Sama strefa nie

						przekłada się wprost na brak możliwości przeznaczenia działek będących przedmiotem uwagi pod zabudowę. Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium. Leśne przeznaczenie gruntu jest konsekwencją ustaleń tego dokumentu. Art. 88l ustawy Prawo wodne zabrania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią sadzenia drzew lub krzewów, ale nie jest to kategoriyczny zakaz, o czym świadczy przewidziana możliwość zwolnienia od tego zakazu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Odnosnie przedłożonej do uwagi decyzji starosty z dnia 23.02.2015 r. ustala ona zadania z zakresu <u>gospodarki leśnej</u> i nie ma w niej mowy o rolniczym zagospodarowaniu gruntów.
			4) Wniesiono o nieprzeznaczenie terenu wymienionych działek na tereny leśne. Przyjęcie wymienionych działek jako tereny leśne i jednocześnie ujęcie ich jako teren o wysokim prawdopodobieństwie powodzi spowoduje złamanie prawa, które mówi, że na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania sadzenia drzew i krzewów (Prawo wodne art. 88l). Decyzję o fizycznym zalesieniu (na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego) podejmuje Starosta (Załącznik nr 2). Ponadto zalesienie wymienionych działek złamie prawa dotyczące równoważenia interesów publicznych i prywatnych (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 punkt 3). Wynika to m.in. z faktu iż działki są w trakcie zagospodarowania rolnego (załącznik nr 3) oraz z planów na zagospodarowanie tych działek potwierdzonych ukończeniem kursu którego świadectwo stanowi załącznik nr 4. 5) Przeznaczenie działki 752/233 z załącznikiem nr 1, tj. na cele budowlane. Uprawa rolna wymaga zaplecza technicznego.			Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium.
9.	5 (II wyl.)	Osoba nr 8	Wniesiono o nieujmowanie wskazanych działek jako: 1) terenu objętego zagrożeniem powodzią; Teren działki będzie zabezpieczony wałem przeciwpowodziowym.	Dz. nr: 866/236.	B26.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; B16.ZL – teren lasu; B26.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B24.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; (aktualnie: B27.MN, B16.ZL, B26.ZNU, B24.WS)	Zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodziowego uwzględniał faktyczny stan prawny na dzień wyłożenia planu do publicznego wglądu. W trakcie trwania procedury planistycznej zaktualizowane zostały mapy zagrożenia powodziowego, co zostało uwzględnione w projekcie planu. W momencie kolejnej zmiany ich zasięgu informacja prawna zawarta w sporządzanym projekcie planu miejscowego nie będzie miała zastosowania.

			2) terenu objętego ochroną archeologiczną; Na terenie działki nie ma obiektów zabytkowych lub o wyjątkowym znaczeniu kulturowym.			Ustalona strefa „W” - ochrony archeologicznej jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona obszar potwierdzony badaniami wykopaliskowymi oraz tereny obserwacji archeologicznej (wg zapisów studium). Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków w Katowicach.
			3) terenu krajobrazu kulturowego; Na terenie działki nie ma wyjątkowych elementów krajobrazu, które kwalifikowałyby ten obszar jako krajobraz kulturowy.			Ustalona strefa „K” - ochrony krajobrazu kulturowego jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona krajobraz związany integralnie ze Smutną Górą i jej otoczeniem, pomiędzy ul. Kurpińskiego, Chełmską i Gamrot (wg zapisów studium). Plan nie wprowadza szczególnych ustaleń w jej granicach, są one zgodne z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały. Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków w Katowicach.
			4) terenu leśnego (ZL). Ujęcie terenu jako obszar leśny spowoduje konieczność posadzenia drzew. Jeśli dodatkowo obszar będzie objęty zagrożeniem powodziowym to spowoduje to sytuację niezgodną z prawem (prawo wodne art. 88l).			Uwaga nieuwzględniona, jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium. Art. 88l ustawy Prawo wodne zabrania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią sadzenia drzew lub krzewów, ale nie jest to kategoriyczny zakaz, o czym świadczy przewidziana możliwość zwolnienia od zakazu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
			5) Wniesiono o wyjaśnienie w jaki sposób Państwo równoważą interesy publiczne i prywatne w przypadku wskazanej nieruchomości. Działka jest w trakcie przywracania jej do pierwotnego przeznaczenia. Wnoszący uwagę nie wziął odszkodowania za szkody górnicze, gdyż chciał uprawiać ten teren. Ponadto jest w trakcie wyznaczania granic oraz podziału tej działki.			Leśne przeznaczenie gruntu jest konsekwencją ustaleń studium. Inne przeznaczenie skutkowałoby naruszeniem ustaleń tego dokumentu. Zatem w kontekście powyższego dalsze wyjaśnienia w jaki sposób równoważone są interesy publiczne i prywatne są bezpodstawne.
10.	6	Osoba nr 9	Nie wyrażono zgody na	Dz. nr:	A9.ZZN, C2.ZZN –	Uwaga nieuwzględniona,

	(II wył.)		zalesianie działek. Poinformowano, że w planach jest wykorzystanie działek pod zabudowę i zagospodarowanie w celu prowadzenia hipoterapii.	209, 210, 310, 311, 312, 715/306, 717/306, 711/298, 712/298	teren zieleni zorganizowanej; A8.ZNU, B10.ZNU, C5.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B4.ZL, B5.ZL, B9.ZL, B23.ZL, C4.ZL – teren lasu; B2.WH, B11.WH – teren urządzeń wodnych; B12.WS, C3.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; A7.KDW, C1.KDW – teren dróg wewnętrznych	jej przyjęcie skutkowałoby naruszeniem ustaleń studium. Ponadto nie wszystkie działki (lub ich części) przeznaczone zostały pod las, jednakże na pozostałych również nie ma możliwości ich zabudowy i zagospodarowania na cele prowadzenia działalności z zakresu hipoterapii.
11.	7 (II wył.)	Osoba nr 10	1) Wniesiono o zmianę projektu mpzp poprzez przywrócenie przeznaczenia działek nr ewid. 755/244 oraz 865/236 zgodnie z obowiązującym mpzp.	Dz. nr: 755/244, 865/236.	B26.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; B19.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B16.ZL, B23.ZL – teren lasu; (aktualnie B27.MN, B19.ZNU, B16.ZL, B23.ZL)	Uwaga bezzasadna. Na przedmiotowych działkach nie obowiązuje mpzp.
			2) W przypadku uchwalenia planu, który uniemożliwi realizację planowanego zagospodarowania wniesiono o wykup przez gminę działki nr 755/244 wg stawek zaakceptowanych przez właścicieli niniejszych terenów. Poinformowano, że działka nr 755/244 przez długie lata była terenem uprawnym, następnie pastwiskowym, a w wyniku podtopień spowodowanych eksploatacją górniczą, obszarem zalewowym. W skutek podtopień i zalania teren został zrujnowany i przestał spełniać warunki do jakiegokolwiek jego zagospodarowania, co wygenerowało ogromne straty. Z uwagi na trwające prace związane z budową wałów przeciwpowodziowych oraz zaprzestanie pod tym obszarem eksploatacji górniczej, Właściciele mają zamiar przywrócić działkę do stanu pierwotnego oraz zagospodarować ją na własne potrzeby. Wniesiono o uwzględnienie ww. wydatków w prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp.	Dz. nr: 755/244,	B19.ZNU – teren zieleni nieurządzonej; B23.ZL – teren lasu;	Uwaga bezzasadna. Czynność wykupu nieruchomości przez gminę leży poza procedurą uchwalania planu miejscowego. Prognoza finansowa skutków uchwalenia niniejszego planu uwzględnia skutki odszkodowawcze dla gminy w sytuacji, kiedy w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jego części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W niniejszej sytuacji przeznaczenie działki pod las nie uniemożliwia dotychczasowego jej rolniczego użytkowania.

12.	8 (II wyl.)	Osoba nr 11	1) Wniesiono o zmianę przeznaczenia całej działki nr 718/306 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa działka w chwili obecnej przygotowywana jest do inwestycji budowlanej zgodnie z wydanymi dla działki warunkami zabudowy. W chwili obecnej planowane jest wystąpienie do starostwa z wnioskiem o przesunięcie projektowanego budynku w głąb działki. Zaprojektowanie w północnej części działki terenu zieleni zorganizowanej uniemożliwi te plany, pomimo, iż zgodnie z wcześniejszą decyzją urzędu taki projekt jest w pełni zgodny z wydanymi warunkami zabudowy.	Dz. nr: 718/306. Obręb 241405_2.0001.	A10.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; A9.ZZN – teren zieleni zorganizowanej;	Część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zasięg terenu A10.MN umożliwi realizację inwestycji zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, jednocześnie nie dopuszczając do rozproszenia zabudowy oraz jej ewentualnego dogęszczenia w miejscu, gdzie studium nie przewiduje zainwestowania, a otoczenie stanowią wyłącznie tereny o charakterze otwartym.
			2) Wniesiono o zmianę przeznaczenia całej działki nr 723/309 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na przedmiotowej działce w chwili obecnej trwa budowa domu jednorodzinnego zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę. W chwili obecnej planowane jest wystąpienie do starostwa z wnioskiem o budowę garażu zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy. Zaprojektowanie w południowej części działki terenu zieleni zorganizowanej uniemożliwi te plany, pomimo, iż zgodnie z wcześniejszą decyzją urzędu taki projekt jest w pełni zgodny z wydanymi warunkami zabudowy. Dodatkowo projektowany teren zieleni zorganizowanej stanowi niewielki fragment działki, jednakże jego przeznaczenie w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania pod cele inne niż budowlane uniemożliwi zagospodarowanie działki zgodnie z wcześniejszymi planami. W budowę zostały zaangażowane już znaczne środki, a taka decyzja spowoduje ich znaczny wzrost związany z koniecznością	Dz. nr: 723/309. Obręb 241405_2.0001.		Część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zasięg terenu A10.MN umożliwi realizację inwestycji zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, jednocześnie nie dopuszczając do rozproszenia zabudowy oraz jej ewentualnego dogęszczenia w miejscu, gdzie studium nie przewiduje zainwestowania, a otoczenie stanowią wyłącznie tereny o charakterze otwartym.

			przeprojektowania, a następnie przebudowy przyłączy oraz budynku.			
TRZECIE WYŁOŻENIE						
13.	1 (III wyl.)	Osoba nr 12	Wniesiono o zmianę przeznaczenia wskazanych działek na MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową lub MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej. Obecna propozycja narzucająca ZZN – teren zieleni zorganizowanej, w sposób rażąco ogranicza prawo do korzystania z nieruchomości w granicach prawa własności.	Dz. nr: 121, 122.	A2.ZZN – teren zieleni zorganizowanej;	Ze względów formalnych uwaga nieuwzględniona. Sprzecznosc z ustaleniami studium.
14.	2 (III wyl.)	Osoba nr 4	1) Wniesiono o nieujmowanie w planie zagospodarowania przestrzennego wymienionych działek jako terenu przeznaczonego do zalesienia. Poinformowano, że przeznaczenie terenu czterech wskazanych działek do zalesienia spowoduje niemożliwość wykorzystania tych działek do produkcji rolnej. Po zakończeniu prac związanych z usunięciem szkód górniczych osoba składająca uwagę planowała przeznaczyć działki na ten cel. Przyjęcie projektu planu, w tym zakresie, spowoduje, że nie będzie takiej możliwości. A zgodnie z art. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży Interes publiczny i Interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". 2) Wniesiono o nieujmowanie w planie zagospodarowania przestrzennego wymienionych działek jako obszaru objętego ochroną krajobrazu	Dz. nr: 757/243, 754/236, 1196/236, 752/233.	B16.ZL, B23.ZL – teren lasu; B17.IE – teren infrastruktury elektroenergetycznej; B22.IW – teren infrastruktury wodociągowej; B24.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; B26.ZNU – teren zieleni nieurządzonej;	Ze względów formalnych uwaga nieuwzględniona. Sprzecznosc z ustaleniami studium. Przeznaczenie działki pod las nie uniemożliwia dotychczasowego jej rolniczego użytkowania. Ze względów formalnych uwaga nieuwzględniona. Sprzecznosc z ustaleniami studium. Należy podkreślić, że ochrona krajobrazu kulturowego wynika z

			kulturowego. Poinformowano, że na terenie czterech wskazanych działek nie ma wyjątkowych elementów krajobrazu kulturowego. Teren ten jest podobny do innych działek zlokalizowanych na terenie Gminy Chełm śląski. 3) Wniesiono o nieujmowanie w planie zagospodarowania przestrzennego wymienionych działek jako obszaru objętego ochroną archeologiczną. Poinformowano, że na terenie czterech wskazanych działek nie ma zlokalizowanych obiektów, które zgodnie z definicją podaną w art. 3 w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami spełniałyby warunki klasyfikujące je jako zabytki.		niewątpliwej konieczności ochrony samej Smutnej Góry oraz jej otoczenia. Sama strefa nie przekłada się wprost na brak możliwości przeznaczenia działek będących przedmiotem uwagi pod zabudowę. Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków w Katowicach. Ustalona strefa „W” - ochrony archeologicznej jest konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona obszar potwierdzony badaniami wykopaliskowymi oraz tereny obserwacji archeologicznej (wg zapisów studium). Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków w Katowicach.
15.	3 (III wył.)	Osoba nr 8	1) Wniesiono natychmiastowe wykreślenie z mpzp zaznaczonych na wskazanej działce obszaru ochrony krajobrazowej i ochrony archeologicznej gdyż nie występują na tym terenie żadne specjalne cechy zarówno krajobrazowe jak i historyczne zawarte w art 40 ust 1 u.o.p. Poinformowano, że na wskazanej działce nie występują niespotykane nigdzie indziej walory widokowe, takie jak rzadko występujące drzewa np. Dąb Bartek, wodospady, czy jaskinie. Ponadto nie stwierdzono występowania grodów ani pozostałości po nich. 2) Wniesiono o natychmiastowe usunięcie oznaczenia terenu pod zalesienie, gdyż las na tym terenie nigdy nie występował.	Dz. nr: 1201/236 (dawniej 866/236)	B16.ZL – teren lasu; B24.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; B27.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Ze względów formalnych uwaga nieuwzględniona. Sprzeczność z ustaleniami studium. Należy podkreślić, że ochrona krajobrazu kulturowego wynika z niewątpliwej konieczności ochrony samej Smutnej Góry oraz jej otoczenia. Sama strefa nie przekłada się wprost na brak możliwości przeznaczenia działek będących przedmiotem uwagi pod zabudowę. Ustalona strefa „W” - ochrony archeologicznej jest także konsekwencją ustaleń studium. Obejmuje ona obszar potwierdzony badaniami wykopaliskowymi oraz tereny obserwacji archeologicznej (wg zapisów studium). Projekt planu uzyskał „milczące” uzgodnienie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków w Katowicach. Ze względów formalnych uwaga nieuwzględniona. Sprzeczność z ustaleniami studium. Niezależnie od powyższego zwracam uwagę na niejasność treści uwagi, wynikającą z niezastosowania znaków interpunkcyjnych w całej jej rozległej rozciągłości. Ponadto poważną wątpliwość wzbudzają

						postawione zarzuty. W trakcie spotkania (Dyskusji publicznej) każda osoba została poinformowana wyczerpująco o uwarunkowaniach, ze szczególnym naciskiem na ustalenia studium.
--	--	--	--	--	--	---

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą
Gminy – część A 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 2021 r. poz. 741 z późn zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 305) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/172/2021
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).
Na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.2.1**

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VI/32/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. Celem jego sporządzenia jest niedopuszczenie do ekspansji zabudowy na tereny, które nie są przewidziane na ten cel w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski i jednocześnie umożliwienie procesów inwestycyjnych na terenach przewidzianych pod urbanizację, z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Z opracowania, na początkowym etapie procedury planistycznej, wyłączono fragmenty położone w północno-wschodniej części obszaru (część C - pierwotnie B), co uwarunkowane było:

- > ustaleniami planu ogólnego, który przewidywał na tych terenach zabudowę, natomiast studium jej nie dopuszcza;

- > trwającą procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy, przedmiotem której jest inwestycja inna niż przewidują ustalenia studium;

- > niemożliwym do przewidzenia w czasie terminem uzyskania zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Dla tych terenów plan zostanie sporządzony na kolejnym etapie, kompleksowo – po aktualizacji studium.

Ponadto organ sporządzający projekt planu, w toku uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, mając świadomość niejednoznaczności w zakresie możliwości jej uzyskania oraz braku wiedzy co do ostatecznego stanowiska organu nadzorczego w tym zakresie, podzielił pozostały obszar planu na część A i część B, na którą składają się ww. grunty leśne. Działanie to ma umożliwić wejście w życie zasadniczej części planu - A, która de facto realizuje główne założenia urbanistyczne, podczas gdy uznanie organu nadzorczego co do trybu sporządzania projektu planu dla części B w zakresie uzyskania zgody (dla części terenów) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest niemożliwa do przewidzenia.

Niniejsza uzasadnienie dotyczy części A.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod tzw. „tereny zielone”, takie jak: tereny zieleni zorganizowanej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasu oraz tereny łąk i pastwisk. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy plan wyznacza tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z towarzyszącą lub równoważną zabudową usługową, rekreacji indywidualnej, zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem wynikającym ze współistnienia terenów otwartych - zielonych i zurbanizowanych, składających się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego (obejmującej centralną i zachodnią część obszaru opracowania);

- ustalenie strefy „B” - ochrony konserwatorskiej (obejmującej teren A4.P-U);

- uwzględnienie obiektu ujętego w rejestrze zabytków (krzyż przydrożny z I połowy XIX w.; nr 494/74 z 05.09.1974 r.);

- objęcie ochroną dwóch zabytkowych krzyży z 1877 r. oraz budynku z 1935 r.

Wszystkie ww. elementy zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie właściwych parametrów i wskaźników zabudowy, zasad sytuowania zabudowy uzupełniającej oraz objęcie ochroną wszystkich elementów cennych pod względem kulturowym.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Ustalenia te uwzględniają ustanowiony (Uchwałą Nr XXV/133/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 listopada 2020 r.) obszar aglomeracji Chełm Śląski.

W granicach obszaru opracowania nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Plan uwzględni występowanie:

- udokumentowanych złóż węgla kamiennego: "Ziemowit" (id: 374), "Piast" (id: 299),

- obszarów górniczych: "Łędziny I", "Bieruń II",

- terenów górniczych: "Libiąż IV", "Bieruń II", "Łędziny I", "Imielin I".

Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią: Q10% – wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat) i Q1% – średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zakazu wykonywania kondygnacji podziemnych. Wśród elementów o charakterze informacyjnym lub wynikających z przepisów odrębnych, znalazły się też informacje o występowaniu wału przeciwpowodziowego (wg ISOK) i przebiegu granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego. Na obszarze planu nie występują natomiast tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Część leśnych użytków gruntowych pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu, dla części natomiast, dla których przeznaczenie ulega zmianie, konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Część obszaru planu miejscowego przeznacza się pod tereny łąk i pastwisk. Grunty rolne, które przeznacza się pod zainwestowanie, nie zaliczane są do gruntów chronionych, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - na poziomie 20% - 60%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu znajduje się zabytkowy krzyż przydrożny (bud. I połowy XIX w.), wpisany do rejestru

zabytków (nr 495/74 z 05.09.2014 r.), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dodatkowo do objęcia ochroną prawem miejscowym wyznaczono dwa zabytkowe krzyże przydrożne i zabytkowy budynek z 1935 r. W ustaleniach planu znalazły się również zapisy dotyczące stanowisk archeologicznych: 6/101-49 AZP, 9/101-49 AZP, 10/101-49 AZP, 11/101-49 AZP, 12/101-49 AZP, w granicach których należy uwzględnić wymogi wynikające z ww. ustawy. Ponadto plan ustala strefę „W” – ochrony archeologicznej, strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefę „B” – ochrony konserwatorskiej.

Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu.

- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

- 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, 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): na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MN/U i MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenach ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 5) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

- 6) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnych z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

- 7) określa zasięg pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, dla których nakazuje ich uwzględnienie w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;

- 8) określa zasięg pasów technologicznych od magistralnej sieci wodociągowej – DN 1200, dla których nakazuje ich uwzględnienie w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek;

- 9) informuje o występowaniu stref kontrolowanych od gazociągów;

- 10) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów usług o charakterze uciążliwym.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane usługi.

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zabezpiecza ponadto tereny ściśle przeznaczone pod infrastrukturę wodociągową, elektroenergetyczną oraz kanalizacyjną. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu ww. dokumentów do publicznego wglądu (trzykrotnym), organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, a po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również za pomocą poczty elektronicznej, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Dyskusja zorganizowana podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość – platformy Microsoft Teams. Projekt planu był udostępniony na stronie internetowej Urzędu Gminy Chełm Śląski (<http://www.chelmsl.pl/>) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://bip.chelmsl.pl/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego>).

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr VI/32/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy, Rada Gminy Chełm Śląski podjęła dnia 12 marca 2019 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Chełm Śląski kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- wyłączył z opracowania część C, o czym mowa na wstępie uzasadnienia;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;

- przystąpił do sporządzenia wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne;
- uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od właściwych instytucji i organów;
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 2 stycznia 2020 r. do 31 stycznia 2020 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 14 stycznia 2020 r.; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 lutego 2020 r.;
- do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, które nie zostały uwzględnione;
- podzielił plan na część A i B, o czym mowa na wstępie uzasadnienia;
- ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu – części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 11 września 2020 r. do 9 października 2020 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 5 października 2020 r.; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 października 2020 r.;
- do projektu planu wpłynęło osiem uwag, które nie zostały uwzględnione;
- z uwagi na wejście do obrotu prawnego zaktualizowanych map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP), ponownie uzyskał uzgodnienie projektu planu od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- ogłosił o ponownym (trzecim) wyłożeniu projektu planu – części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 30 kwietnia 2021 r. do 24 maja 2021 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 17 maja 2021 r.; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 czerwca 2021 r.
- do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione;
- przedłożył Radzie Gminy Chełm Śląski projekt planu wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag oraz z uzasadnieniem.
 - Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych (przy czym dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w treści §4 ust. 10 pkt 3 oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gdzie organ dokonuje oceny przesłanki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona). Ponadto zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi oraz nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Chełm Śląski wyznaczonej Uchwałą Nr XXV/133/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Chełm Śląski (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r., poz. 8609).
- W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia 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, a w wypadku braku technicznych możliwości nakazuje 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.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Chełmie Śląskim obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. Na obszarze planu znajdują się dwa przystanki autobusowe linii 54 i 149 (Chełm Mały Górnośląska i Chełm Mały Pętla). Znajdują się one w ciągu ulicy Górnośląskiej. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 3 km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy uwzględnia przebieg ciągów rowerowych oraz wyznacza tereny komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej. Jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm Śląski od 2014 r. do 2018 r. (uchwała Nr XLVIII/266/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 20 września 2018 r. w sprawie aktualności Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten nie wskazuje przedmiotowego obszaru opracowania wprost do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza natomiast realizację mpzp na innych terenach w zależności od potrzeb i w uzasadnionych sytuacjach.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod funkcje: mieszkalną jednorodziną, mieszkalno-usługową, rekreacji indywidualnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługową, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z obrotem tymi nieruchomościami oraz z renty planistycznej. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Chełm Śląski niniejszej uchwały jest uzasadnione.