

GMINA CHEŁM ŚLĄSKI



PLAN OGÓLNY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA

Kwiecień 2026 r.



SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	4
1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego	4
2. Przedmiot i zakres opracowania.	4
3. Położenie gminy	5
4. Materiały wejściowe	6
II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH	7
1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy	7
2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych	9
3. Strefy planistyczne	9
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	10
5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	11
6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy	12
III. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	22
IV. Przyczyny nie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	24
V. Przyczyny nie ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej	25
VI. Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	25
VII. Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b w planie ogólnym gminy	33
1. Polityka przestrzenna gminy	33
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego	38
3. Formy ochrony przyrody	40
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i wały przeciwpowodziowe	40
5. Obszary gruntów zmeliorowanych	41
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	41
7. Strefy ochronne ujęć wody	41
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	42
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	42
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	43
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	44
12. Zabytki objęte formami ochrony	44
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	47
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	47
15. Obszary ograniczonego użytkowania	47
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	48
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	48
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	48
19. Grunty rolne oraz grunty leśne	48
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	49
21. Obszary pasa nabrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego	49
22. Infrastruktura	49
23. Obiekty infrastruktury społecznej	51
24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	52
25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	53



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Lokalizacja gminy Chełm Śląski	6
Rysunek 2 Aktualne zagospodarowanie terenu gminy Chełm Śląski, opracowanie własne na podstawie danych BDOT	8
Rysunek 4. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych	14
Rysunek 4. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie.	15
Rysunek 5. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie (szraf) oraz tle stref przeznaczonych pod zabudowę	16
Rysunek 6. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg. wtyczki APP2	23
Rysunek 7. Obowiązujący obszar uzupełnienia zabudowy po dokonanych korektach.....	24
Rysunek 8. Lokalizacja gminy Chełm Śląski na tle obszarów górniczych.....	43
Rysunek 9. Lokalizacja gminy Chełm Śląski na tle złóż surowców mineralnych	44

SPIS TABEL

Tabela 1. Zagospodarowanie terenu według BDOT10k.....	7
Tabela 2. strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym	10
Tabela 3. Bilans terenów oraz powierzchnia luk w strefach	14
Tabela 4. Chłonność stref wielofunkcyjnych.....	17
Tabela 5. Obiekty zabytkowe z wojewódzkiego rejestru zabytków, znajdujące się w granicach gminy Chełm Śląski	44
Tabela 6. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Chełm Śląski	46



I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Projekt planu ogólnego dla gminy Chełm Śląski opracowano na podstawie Uchwały Nr IV/26/2024 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 9 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Chełm Śląski.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. wprowadziła nowy rodzaj aktu planistycznego - plan ogólny gminy, sporządzany dla całego terytorium gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (kolejowych), na podstawie art. 13a - 13m.

Podstawę prawną opracowania Planu ogólnego Gminy Chełm Śląski stanowi w szczególności art. 13a z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. Poz. 1130) oraz wskazania prawne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: "Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej." Zgodnie z powyższym na podstawie art. 13h ust. 2 "część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

2. Przedmiot i zakres opracowania.

Opracowanie planu ogólnego obejmuje teren gminy Chełm Śląski, która pod względem administracyjnym położona jest we wschodniej części województwa śląskiego oraz powiatu bieruńsko-lędzkiego. Od północy graniczy z gminą miejską Imielin, od wschodu – gminą miejsko-wiejską Chełmek (powiat oświęcimski, województwo małopolskie), od południa – gminą miejską Bieruń, zaś jej zachodnie sąsiedztwo stanowi gmina miejska Łęziny.

Obszar gminy Chełm Śląski o powierzchni ok. 2337 ha dzieli się na dwa obręby geodezyjne – w części północnej jest to Chełm Śląski (ok. 68% powierzchni całej gminy), zaś na południu Kopciowice (ok. 32% powierzchni całej gminy).

W planie ogólnym określono następujące, wymagane przez ustawę (art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy), ustalenia:

- strefy planistyczne (podział obszaru gminy na strefy planistyczne),
- gminne standardy urbanistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono (art. 13e ust. 2 ustawy):

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach wielofunkcyjnych, usługowej, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej i produkcji rolniczej,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach, o których mowa wyżej, a także w strefach infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

W planie ogólnym określono (fakultatywne) elementy, tj.: obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W planie ogólnym nie określono elementów fakultatywnych:

- obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS),
- gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach otwartej i komunikacyjnej.

3. Położenie gminy

Chełm Śląski położony jest w północno-wschodniej części powiatu bieruńsko-lędzińskiego, znajdującego się w południowo-wschodnim krańcu centralnej części województwa śląskiego. Graniczy z następującymi jednostkami, należącymi do powiatu bieruńsko-lędzińskiego (za wyjątkiem gminy Chełmek, wchodzącej w skład powiatu oświęcimskiego): od północy: gminą Imielin, od wschodu: gminą Chełmek, od południa: gminą Bieruń, od zachodu: gminą Lędziny. Chełm Śląski znajduje się w odległości ok. 26 km od stolicy województwa – Katowic, 10 km od Bierunia – siedziby powiatu, niespełna 67 km od Krakowa i ok. 317 km od Warszawy. Ponadto ok. 52 km na północ od analizowanej jednostki położony jest Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach. Lokalizacja gminy w kontekście głównych szlaków transportowych jest stosunkowo dobra – w niewielkiej odległości od północnych granic gminy biegną autostrada A4 i droga ekspresowa S1. Dodatkowo – jak wspomniano powyżej – w pobliskich Pyrzowicach znajduje się port lotniczy rangi międzynarodowej. Najważniejszymi elementami sieci drogowej Chełmu Śląskiego są drogi wojewódzkie DW nr 934 (Mysłowice - Imielin - Chełm Śląski - Bieruń) i DW 780 (Kraków - Alwernia - Chełmek - Chełm Śląski). W pozostałej części gminy ruch przenoszony jest przez drogi powiatowe i gminne. Na terenie sąsiadującej od wschodu gm. Lędziny planowana jest budowa drogi ekspresowej S1 od węzła „Kosztowy II” w Mysłowicach do węzła „Suchy Potok” w Bielsku-Białej, która wraz ze związanymi z nią drogowymi inwestycjami gminnymi, wpłynie na zwiększenie dostępności komunikacyjnej gm. Chełm Śląski. Głównym szlakiem komunikacji kolejowej jest magistralna, dwutorowa linia nr 138 relacji Oświęcim – Katowice, ze stacją „Chełm Śląski” przy ul. Stacyjnej.

Na strukturę osadniczą gminy składają się dwa obręby geodezyjne, są to:

- Chełm Śląski – największy powierzchniowo obręb położony w północnej części gminy, charakteryzuje się najlepiej wykształconą strukturą osadniczą (zwłaszcza na zachód od ul. Chełmskiej), dodatkowo w granicach obszaru znajdują się również tereny usługowe oraz przemysłowe;
- Kopciowice – obręb o mniejszej powierzchni, położony w południowej części gminy, charakteryzuje się mniejszą intensywnością zabudowy, dominują tu tereny otwarte.



Rysunek 1. Lokalizacja gminy Chełm Śląski

4. Materiały wejściowe

- 1) Materiały mapowe:
 - a) mapa ewidencji gruntów i budynków (EGIB) pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Bieruniu;
 - b) Standardowe opracowanie kartograficzne;
 - c) Baza danych obiektów topograficznych dla powiatu bieruńsko-łędzkiego.
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Chełm Śląski – 2021 r.
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Chełm Śląski – 2025 r.
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski.
- 5) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Materiały wejściowe były podstawą do opracowania projektu planu ogólnego oraz opracowania uwarunkowań do planu ogólnego.



II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy

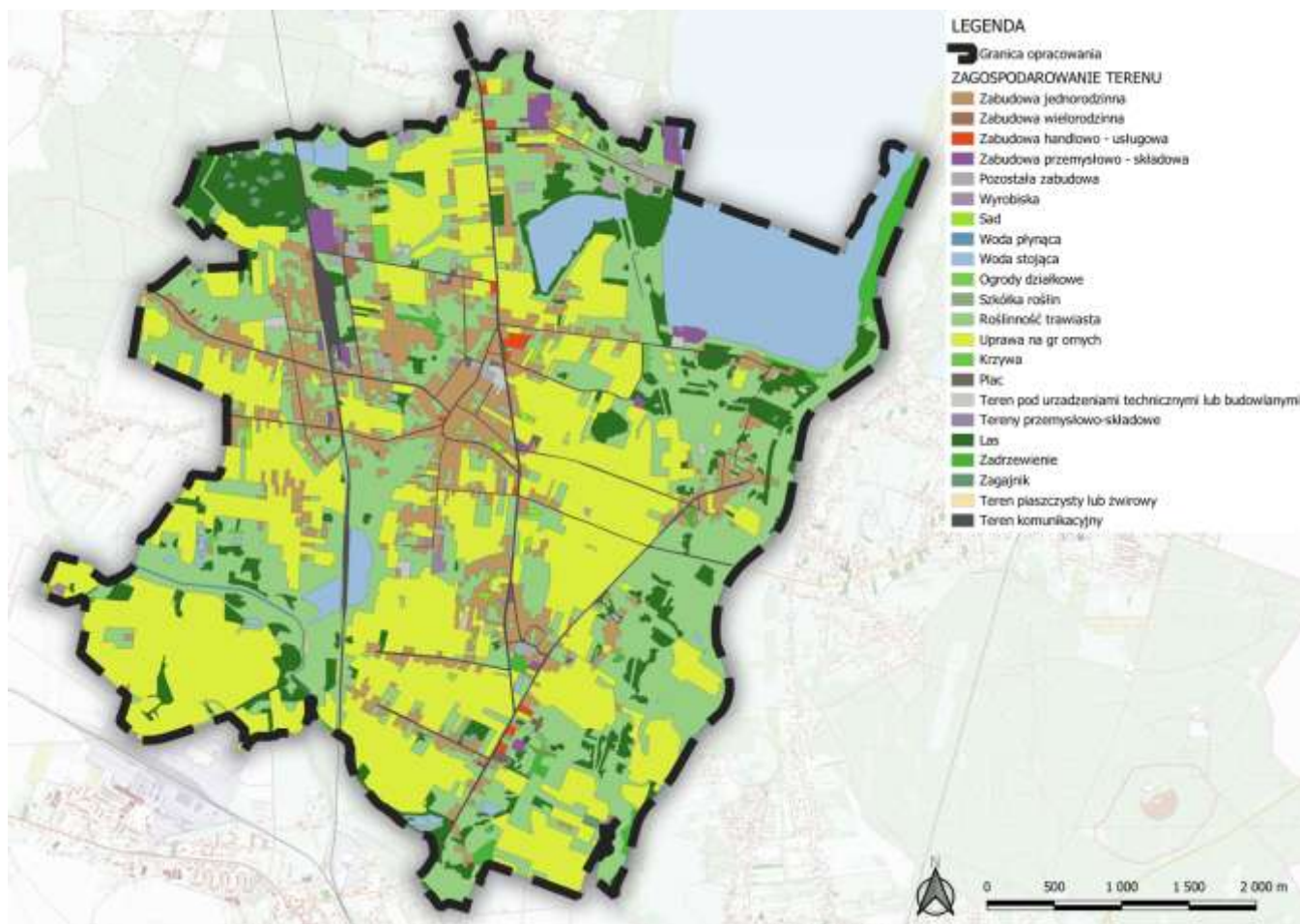
Aktualne zagospodarowanie obszaru opracowano w oparciu o Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k, stan na 2024 r.). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Chełmu Śląskiego dominują tereny użytkowane rolniczo, które stanowią około 33,24% powierzchni gminy. Tereny roślinności trawiastej zajmują 31,91% powierzchni gminy. Trzecie w kolejności zajmują tereny zainwestowane ogółem stanowiące 15,24% powierzchni gminy. Natomiast woda stojąca zajmuje 8,77%, a niewiele mniej stanowią lasy 8,55%.

TABELA 1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU WEDŁUG BDOT10k

L.P.	RODZAJ ZAGOSPODAROWANIA	POW. [HA]	UDZIAŁ W POW. GMINY [%]
1	ZABUDOWA JEDNORODZINNA	228,99	9,80
2	ZABUDOWA WIELORODZINNA	3,26	0,14
3	ZABUDOWA HANDLOWO-USŁUGOWA	5,05	0,22
4	ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWA	20,51	0,88
5	POZOSTAŁA ZABUDOWA	20,02	0,86
6	PLAC	5,71	0,24
7	TEREN PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWY	4,53	0,19
8	TEREN POD URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI LUB BUDOWLAMI	6,42	0,27
9	TEREN KOMUNIKACYJNY	60,26	2,58
10	TEREN PIASZCZYSTY LUB ŻWIROWY	0,33	0,01
11	WYROBISKO	1,21	0,05
12	UPRAWA NA GRUNTACH ORNYCH	776,92	33,24
13	LAS	199,91	8,55
14	ZADRZEWIENIE	28,69	1,23
15	ZAGAJNIK	5,66	0,24
16	KRZEWY	1,77	0,08
17	SAD	4,19	0,18
18	OGRÓDKI DZIAŁKOWE	3,27	0,14
19	SZKÓŁKA ROŚLIN	1,28	0,05
20	ROŚLINNOŚĆ TRAWIASTA	745,76	31,91
21	WODA STOJĄCA	204,95	8,77
22	WODA PŁYNĄCA	8,65	0,37
	OGÓŁEM	2337,24	100,00%



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski



Rysunek 2 Aktualne zagospodarowanie terenu gminy Chełm Śląski, opracowanie własne na podstawie danych BDOT

Miejscowość Chełm Śląski charakteryzuje się dość dużym zurbanizowaniem, koncentrującym się wzdłuż licznie przecinających ten teren dróg publicznych.

Centralna część miejscowości charakteryzuje się obszarem najsilniej zabudowanym. Dominującą zabudową jest zabudowa mieszkaniowa pomiędzy którą występują sporadycznie funkcjonujące na różnym poziomie gospodarstwa rolne a także stare budynki gospodarcze, pozbawione swojej pierwotnej funkcji. W rejonie tym pojawiają się również obiekty usługowe: usług handlu, usług publicznych (urzędy, szkoła, przedszkola), obiekty sakralne. W otoczeniu zabudowy pojawiają się tereny otwarte o charakterze rolniczym i przyrodniczym, pośród których zlokalizowane są niewielkie enklawy zieleni wysokiej.

W rejonie Błędowa i biegnącej tu linii kolejowej koncentrują się tereny aktywności gospodarczej, których potencjał zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest w pełni wykorzystany. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych występuje zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna o średnio zwartej strukturze, a także obiekty usługowe, w tym usług publicznych. Na pozostałym obszarze dominują tereny otwarte z cechami przyrodniczymi – częściowo zalesione oraz tereny rolnicze, w tym użytkowane w sposób intensywny. W północnej części, w sąsiedztwie kompleksu leśnego, znajdują się Pacwowe Stawy.

W południowo - zachodniej części miejscowości (poniżej ul. Odrodzenia) zabudowa ma charakter luźny. Najistotniejszym elementem zagospodarowania są tereny otwarte o charakterze rolniczo - przyrodniczym z dominującą funkcją rolniczą. W tym obszarze zieleni wysoka tworzy niewielkie enklawy porzucane pośród terenów rolniczych. W południowej części występują grunty narażane na liczne zaważnienia i podtopienia, z gęstą siecią rowów melioracyjnych, połączonych z Potokiem Goławieckim. W rejonie tym występuje Staw Kudrowiec i rozlewisko występujące w rejonie torów.

W północno - wschodniej części miejscowości występuje zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna, usługowa oraz zabudowa związana z aktywnością gospodarczą skoncentrowana wzdłuż głównych dróg. Najistotniejszym



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

elementem zagospodarowania tego obszaru jest Zbiornik Dzieckowice, pełniący nie tylko funkcje zbiornika wody pitnej, ale również funkcje rekreacyjne. W otoczeniu zbiornika powstał ośrodek rekreacyjny, rozwija się także zabudowa rekreacyjna indywidualna. W rejonie tym znajduje się ogrodzony dawny osadnik otoczony przez tereny zielone. Tereny zieleni wysokiej pojawiają się również w rejonie Zbiornika Dzieckowice.

Rejon poniżej Zbiornika Dzieckowice (obszar tzw. Chełma Małego) charakteryzuje się niewielkim stopniem zurbanizowania. Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się wzdłuż ul. Górnośląskiej, ul. Romera i ul. Głogowej. W rejonie tym dominują tereny otwarte wraz ze Smutną Górą i doliną Przemszy. Zieleni wysoka nie tworzy zwartej struktury. Jej niespójne fragmenty rozciągają się w pasie po wschodniej stronie – na wysokości Zbiornika Dzieckowice oraz w górnych partiach Smutnej Góry i jej wschodnim zboczu.

Miejscowość Kopciewice charakteryzuje się niewielkim stopniem zainwestowania, zwłaszcza w zachodniej części. W rejonie tym dominują tereny otwarte użytkowane głównie rolniczo. Zieleni wysoka tworzy kilka kompleksów, wzdłuż Potoku Goławieckiego. Bardziej zwarta zabudowa pojawia się po wschodniej stronie linii kolejowej. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usług publicznych skoncentrowana w rejonie infrastruktury drogowej. Obszary zabudowane otoczone są przez tereny otwarte o charakterze rolniczo - przyrodniczym poprzecinane niewielkimi enklawami zieleni wysokiej, koncentrującej się wzdłuż cieków i rowów, a także na nieużytkach. Tereny otwarte mają zróżnicowany charakter, część z nich użytkowana jest rolniczo, a część stanowi nieużytki podlegające systematycznej sukcesji przyrodniczej.

2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych

Aktualnie w granicach gminy Chełm Śląski obowiązuje 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym pięć z nich obowiązuje w ograniczonym zakresie. Sumaryczna powierzchnia wszystkich terenów w zasięgu planów wynosi ok. 1 356 ha, co stanowi 58% całkowitej powierzchni gminy.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, jeszcze niezainwestowana wynosi **ok. 76,83 ha**. Przesłanka ta zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesądzała podczas wyznaczania stref planistycznych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej.

3. Strefy planistyczne

Obszar objęty planem ogólnym dla Gminy Chełm Śląski został podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

- 1) SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (8),
- 2) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (113),
- 3) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (14),
- 4) SU – STREFA USŁUGOWA (31),
- 5) SP – STREFA GOSPODARCZA (12),
- 6) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (1),
- 6) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (6),
- 7) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (22),
- 8) SC – STREFA CMENTARZY (1),
- 9) SO – STREFA OTWARTA (26),
- 10) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (7).



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

TABELA 2. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM

STREFY PLANISTYCZNE			POWIERZCHNIA STREFY	
			W HA	UDZIAŁ W POW. GMINY W %
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	24,20	1,04
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	579,08	24,76
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	11,06	0,46
4	SU	strefa usługowa	74,08	3,16
5	SP	strefa gospodarcza	227,65	9,8
6	SR	strefa produkcji rolniczej	3,43	0,15
7	SI	strefa infrastrukturalna	14,37	0,62
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	113,69	4,86
9	SC	strefa cmentarzy	1,49	0,06
10	SO	strefa otwarta	1243,09	53,17
11	SK	strefa komunikacyjna	45,10	1,92
Ogółem			2337,24	100%

W wyznaczonych strefach oprócz podstawowego profilu funkcjonalnego określonego ustawowo zostały ustalone dodatkowe profile funkcjonalne dla poszczególnych stref oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnych nadziemnych intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, zgodnie w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

- 1) Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych są ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wyznaczenia stref wielofunkcyjnych (zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, „wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne [z zabudową mieszkaniową i zagrodową] w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej”), z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie przy uwzględnieniu strategii rozwoju powiatu bieruńsko – lędzińskiego.
- 2) Kolejną przyczyną jest stan zagospodarowania i zabudowy obszaru gminy (przy wzięciu pod uwagę pozwoleń na budowę i zgłoszeń robót budowlanych), w tym rozmieszczenie obszarów zieleni publicznej, rodzinnych ogrodów działkowych, obiektów handlu wielkopowierzchniowego i terenów infrastruktury technicznej (nie tylko o powierzchni większej niż 5000 m², z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych w tym zakresie).
- 3) Niezwykle istotne dla wyznaczenia stref planistycznych są inne (pozostałe) uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym m. in. wynikające ze:
 - stanu środowiska przyrodniczego, w tym m. in. wymogów ochrony i zasobów naturalnych,
 - stanu dziedzictwa kulturowego i jego ochrony,
 - stanu prawnego gruntów.
- 4) Przyczyną wyznaczenia stref planistycznych są również wnioski do planu ogólnego zgłoszone przez osoby fizyczne i prawne w związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do planu



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

ogólnego, a także stanowiska jednostek właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego oraz współpracujących w procedurach planowania przestrzennego. Wnioski złożone na podstawie art. 8g pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Planu Ogólnego gminy Chełm Śląski obejmują 265 pism indywidualnych, które wpłynęły w terminie składania wniosków określonym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego oraz pisma, które wpłynęły po ww. terminie. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania „Planu Ogólnego Gminy Chełm Śląski” uzyskano 24 odpowiedzi od instytucji, przedsiębiorstw i zakładów.

5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Zgodnie z powyższym rozporządzeniem podstawowym źródłem danych są dane udostępniane przez statystykę publiczną. W przypadku Gminy Chełm Śląski ustalono następujące dane wejściowe stanowiące podstawę obliczeń prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia):

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi:
- 2) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:
$$P_{-10} = 29,1 \text{ (2014 rok)}$$
- 3) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
$$P_{-20} = 29,6 \text{ (2004 rok)}$$

Na podstawie powyższych danych wyznacza się prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykorzystując jeden z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Co w przypadku gminy Chełm Śląski przedstawia się następująco:

$$P_{20} = 3 * 32,3 - 2 * 29,1 = 96,9 - 58,2 = 38,7$$

$$P_{20} = 2 * 32,3 - 29,6 = 64,6 - 29,6 = 35$$

Zgodnie z §3 ust. 8 rozporządzenia w obu przypadkach prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż **40m²**, a zatem należy przyjąć do dalszych obliczeń **$P_{20}=40$**

Zgodnie z §3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia Zapotrzebowanie oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie M_{20} oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną. Dla gminy Chełm Śląski na rok 2044¹ rok prognozowana liczba mieszkańców wynosi 6375 osób,

¹ Wg. Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

a powiększona o 5% i zaokrąglona do pełnych osób odpowiada liczbie **6694** (wg. Stanu na 31 grudnia 2024 roku liczba osób wg. miejsca zamieszkania/zameldowania w gminie Chełm Śląski wynosi **6317** osób).

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi tj. dla Gminy Chełm Śląski wg stanu na 2024 rok: 204057 m²

Podstawiając wyżej wymienione dane do powyższego wzoru otrzymujemy odpowiednio:

$$ZAP = 6694 - \frac{204057}{40} = 6694 - 5101,4 = 1592,6$$

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę w zaokrągleniu wynosi 1593 osób.

6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców. Jednocześnie zgodnie z art. 13d ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) *strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.* Zgodnie z powyższymi przepisami zapotrzebowanie na nową zabudowę analizowane jest dla trzech stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

W przypadku gminy Chełm Śląski, które posiada około 58% pokrycia gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, metodologia wyznaczenia wyżej wymienionych stref planistycznych i obliczenia na nową zabudowę przebiegała w następujący sposób: uwzględnienie terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej i aktualnych uwarunkowań, wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i ewentualne uwzględnienie wniosków z zakresie poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę i uwzględnienie stanu istniejącego. Następnie wyznaczono luki planistyczne i obliczono chłonności zgodnie z przepisami wykonawczymi, w celu zweryfikowania możliwości poszerzenia przedmiotowych stref.

Dla poszczególnych stref w oparciu o powyższe założenia ustalono zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Szczegółowe obliczenia oraz przyjęte założenia dotyczące chłonności poszczególnych stref przedstawia poniższa tabela. Podkreślenia wymaga, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celowo przyjęto zasadę, że jedna działka budowlana o powierzchni 1000 metrów kwadratowych odpowiada jednemu gospodarstwu domowemu tj. budynkowi jednorodzinemu wolnostojącemu, dla zabudowy bliźniaczej działka przypadająca na gospodarstwo domowe ma powierzchnię 400m², a dla zabudowy szeregowej 250 m². Jednak w warunkach Chełmu Śląskiego wyżej wymienione formy zabudowy nie cieszą się znaczną popularnością. Jednocześnie uwzględnienie powierzchni działki jako wskaźnika pozwala na wyznaczenie terenów brutto przypadających na gospodarstwo domowe.

Tym samym zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że całkowita chłonność terenów powinna zawierać się w przedziale <1115; 2071> osób.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Następnie zgodnie z ust. 11 rozporządzenia:

„Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Jednocześnie ustalono, że chłonność terenów cechuje się następującą zależnością:

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną:

$$Ch_{SW_i} = W_{MU} * S_{SW_i} \left(\frac{U_{MW} * I_i * 0,75}{P_{20}} + \frac{U_{MN}}{S_{DB}} * LOG_0 \right)$$

Gdzie:

Ch_{SW_n} – Chłonność swi – strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną,

U_{MW} – udział zabudowy wielorodzinnej w stosunku do zabudowy całkowitej

U_{MN} – udział zabudowy jednorodzinnej w stosunku do zabudowy całkowitej

S_{SW_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną

I_i – wskaźnik intensywności i – tej strefy,

0,75 – proporcja pomiędzy całkowitą powierzchnią zabudowy, a powierzchnią użytkową,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (zgodnie z Rozporządzeniem)

S_{DB} – optymalna powierzchnia działki budowlanej*

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono następująca zależność:

$$Ch_{SJ_i} = \frac{S_{SJ_i}}{S_{DB}} * W_{MU} * LOG_0$$

Gdzie:

Ch_{SJ_i} – chłonność i – tej strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną,

S_{SJ_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną

S_{DB} – optymalna powierzchnia działki budowlanej*

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ. GUS

*ustalono na podstawie obserwacji istniejących podziałów geodezyjnych

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową z dopuszczeniem usług:

$$Ch_{SZ_i} = \frac{S_{SZ_i}}{S_{DZZ}} * W_{MU} * LOG_0$$

Ch_{SZ_i} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,

S_{SZ_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

S_{DZZ} – optymalna powierzchnia działki w zabudowie zagrodowej nie mniej niż 3000mkw

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.

Tym samym całkowitą chłonność obliczono w następujący sposób:

$$0,75 * ZAP \leq \sum_{i=1}^n Ch_{SW_i} + \sum_{i=1}^n Ch_{SJ_i} + \sum_{i=1}^n Ch_{SZ_i} \leq 1,30 * ZAP$$

Ustalono również, że powierzchnia pojedynczej luki budowlanej nie może być mniejsza niż 500m² w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, 600m² w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

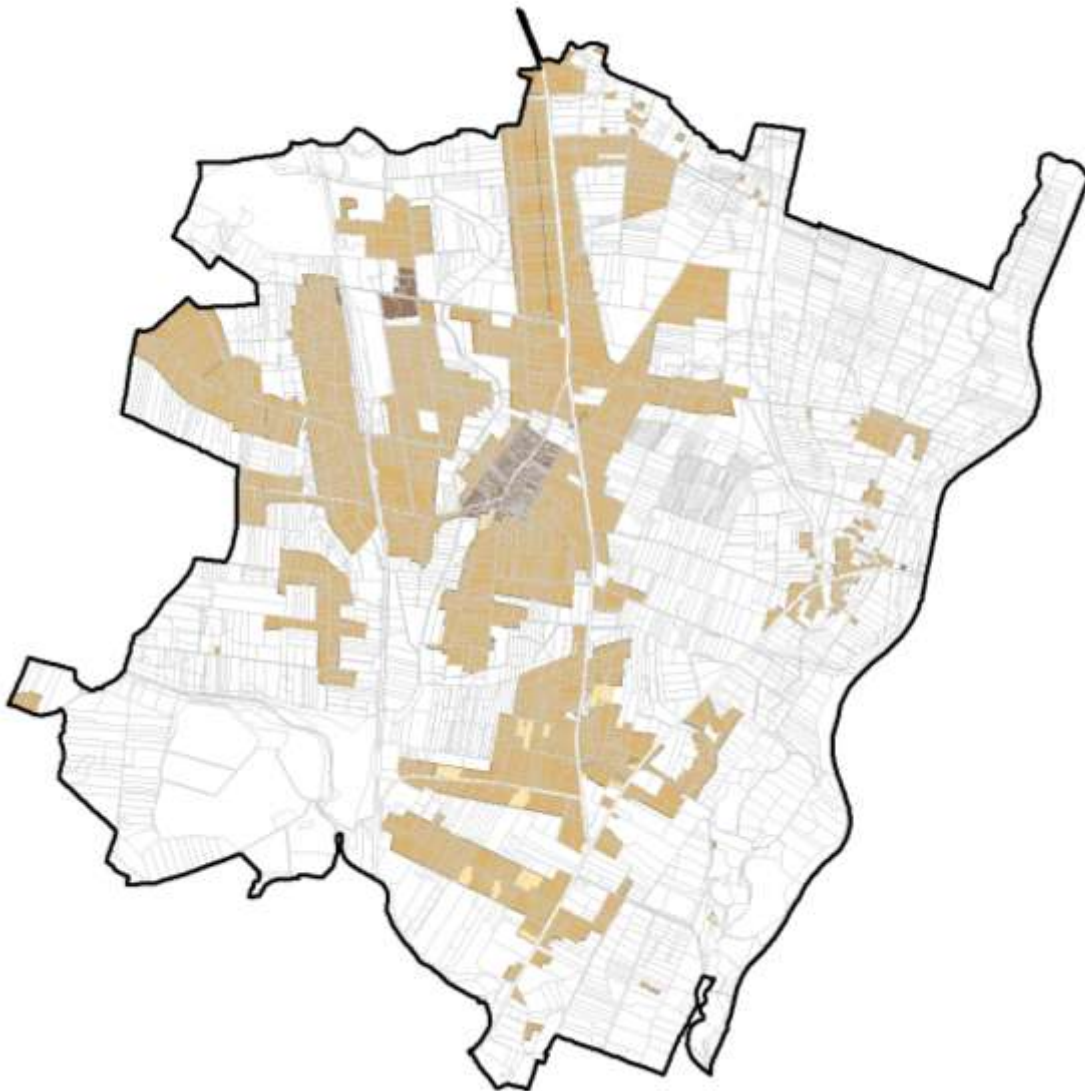
jednorodziną (co wynika z minimalnych powierzchni umożliwiających realizację jakiegokolwiek zabudowy) oraz 3000 m² dla zabudowy zagrodowej (zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, działka rolna nie może być mniejsza niż 0,3ha).

W ujęciu ogólnym porównanie stref planistycznych i stopnia ich zabudowy przedstawia poniższa tabela.

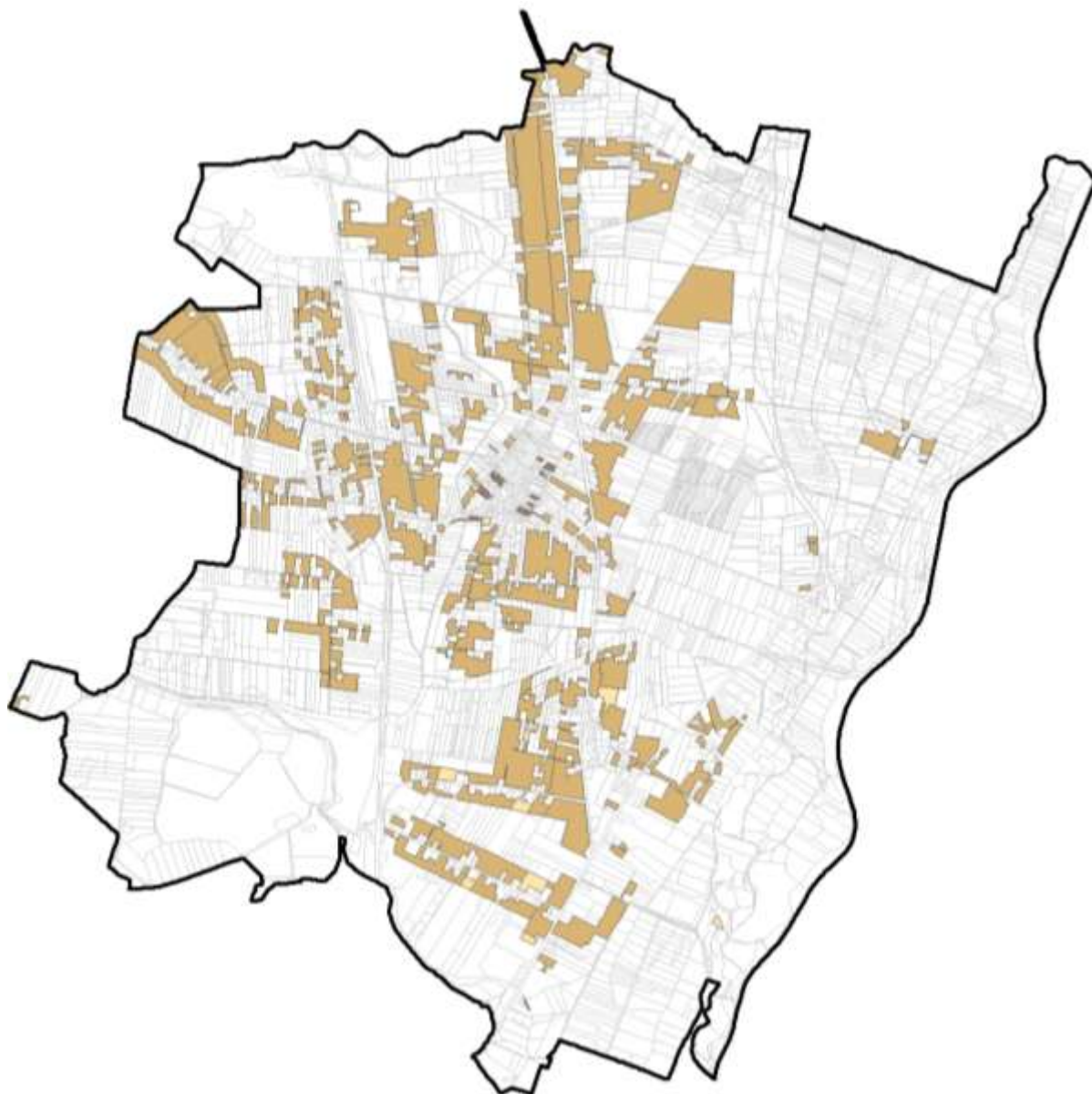
TABELA 3. BILANS TERENÓW ORAZ POWIERZCHNIA LUK W STREFACH

Symbol	Powierzchnia stref ogółem	Powierzchnia zabudowana (o utrwalonej strukturze)	Powierzchnia luk w strefie ogółem	Stosunek luk do terenów zabudowanych w ramach stref	Powierzchnia terenów zabudowanych do powierzchni strefy
SJ	5790815	2563522	3227293	125,89%	44,3%
SW	242021	225316	16705	7,41%	93,1%
SZ	110572	47865	62707	-	43,3%
Ogółem	61434408	2836703	3306705		

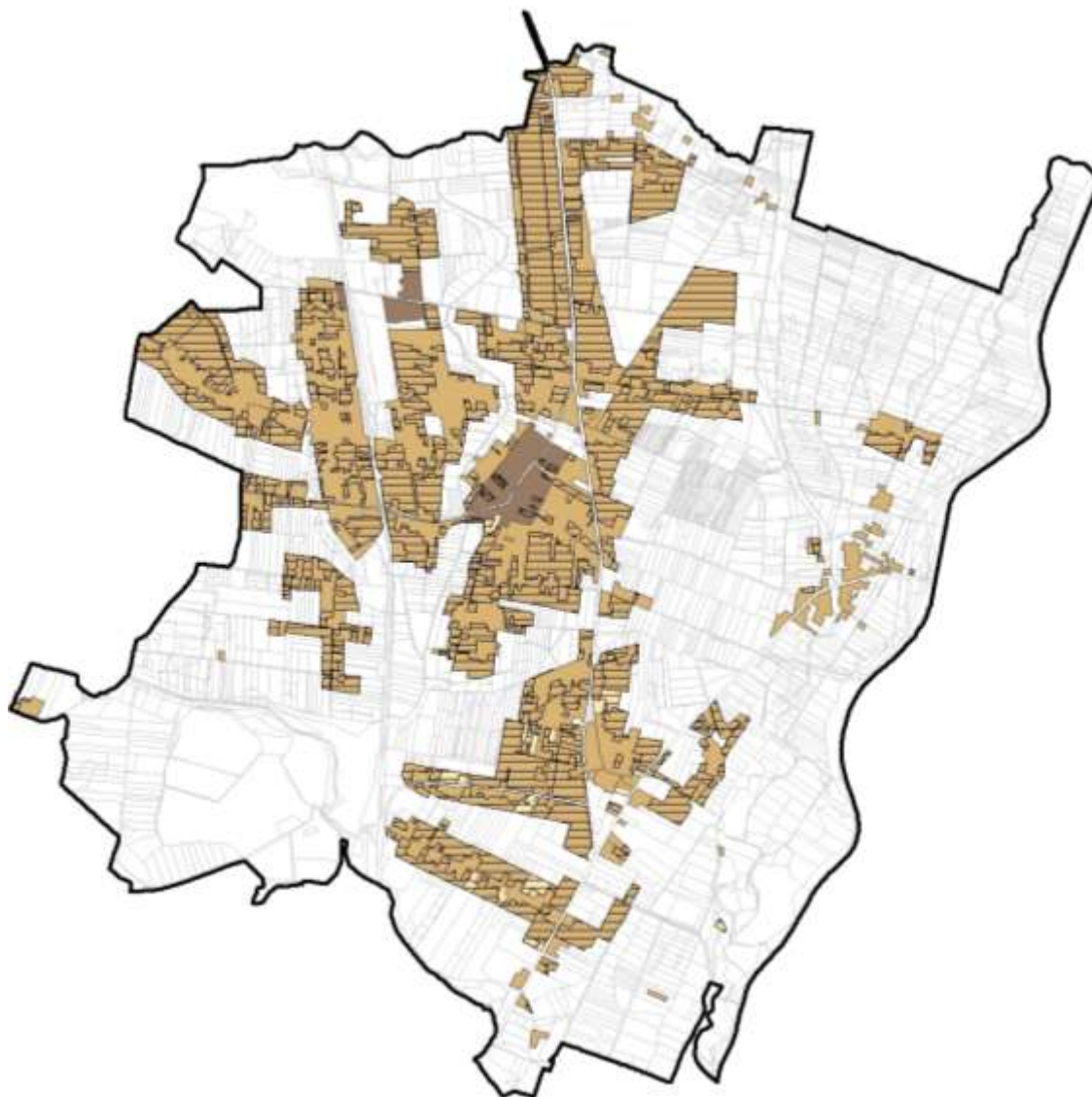
Z powyższej tabeli wynika, że powierzchnia terenów niezabudowanych stanowi niespełna 44% ogólnej powierzchni wyznaczonych pod zabudowę, tym samym należy domniemywać, że na terenach tych można zlokalizować porównywalną liczbę ludności, do tej, którą posiada gmina obecnie.



Rysunek 3. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych (SW, SJ, SZ)



Rysunek 4. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie.



Rysunek 5. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie (szraf) oraz tle stref przeznaczonych pod zabudowę

Dla poszczególnych stref w oparciu o powyższe założenia ustalono zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Szczegółowe obliczenia oraz przyjęte założenia dotyczące chłonności poszczególnych stref przedstawia poniższa tabela. Podkreślenia wymaga, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celowo przyjęto zasadę, że jedna działka budowlana o powierzchni 1000 metrów kwadratowych odpowiada jednemu gospodarstwu domowemu tj. budynkowi jednorodzinemu wolnostojącemu, dla zabudowy bliźniaczej działka przypadająca na gospodarstwo domowe ma powierzchnię 400m², a dla zabudowy szeregowej 250 m². Jednak w warunkach gminy wyżej wymienione formy zabudowy nie cieszą się znaczną popularnością. Jednocześnie uwzględnienie powierzchni działki jako wskaźnika pozwala na wyznaczenie terenów brutto przypadających na gospodarstwo domowe.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

TABELA 4. CHŁONNOŚĆ STREF WIELOFUNKCYJNYCH

Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Maksymalna intensywność nadziemna	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy jednorodzinnej w strefie	Udział zabudowy wielorodzinnej w strefie	Chłonność
10SJ	3760	5874	0,9	0,15	0,25	0,2			9
111SJ	1790	10873	0,4	0,15	0,25	0,2			16
114SJ	4669	8801	0,4	0,15	0,25	0,2			13
11SJ	3865	13902	0,5	0,15	0,25	0,2			21
12SJ	1558	6593	0,9	0,15	0,25	0,2			10
15SJ	31957	43452	0,9	0,15	0,25	0,2			66
16SJ	51981	88486	0,9	0,15	0,25	0,2			134
17SJ	7868	14903	0,9	0,15	0,25	0,2			23
18SJ	3876	6061	0,9	0,15	0,25	0,2			9
20SJ	2530	4639	0,3	0,15	0,25	0,2			7
21SJ	1498	1986	0,4	0,15	0,25	0,2			3
22SJ	44994	100097	0,4	0,15	0,25	0,2			152
26SJ	53494	53588	0,5	0,15	0,25	0,2			81
27SJ	14433	21147	0,3	0,15	0,25	0,2			32
28SJ	53761	153128	1,2	0,15	0,25	0,2			232
29SJ	12335	12364	0,4	0,15	0,25	0,2			19
2SJ	738	4954	0,5	0,15	0,25	0,2			8
30SJ	37741	46564	0,4	0,15	0,25	0,2			71
35SJ	34498	78687	0,4	0,15	0,25	0,2			119
37SJ	124775	124809	0,3	0,15	0,25	0,2			189
38SJ	42899	97115	0,3	0,15	0,25	0,2			147
39SJ	100091	154729	0,8	0,15	0,25	0,2			235
40SJ	184985	287794	0,5	0,15	0,25	0,2			436



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

41SJ	81521	117424	0,3	0,15	0,25	0,2			178
42SJ	3858	17393	1,2	0,15	0,25	0,2			26
43SJ	37003	48215	0,5	0,15	0,25	0,2			73
47SJ	2124	2424	0,3	0,15	0,25	0,2			4
54SJ	3972	4343	0,3	0,15	0,25	0,2			7
55SJ	8869	12268	0,5	0,15	0,25	0,2			19
56SJ	98233	116565	0,5	0,15	0,25	0,2			177
57SJ	200538	243931	0,3	0,15	0,25	0,2			370
59SJ	12667	12667	0,5	0,15	0,25	0,2			19
5SJ	2763	2763	0,9	0,15	0,25	0,2			4
60SJ	111506	222451	0,5	0,15	0,25	0,2			337
63SJ	1545	7402	1	0,15	0,25	0,2			11
65SJ	40645	68942	0,8	0,15	0,25	0,2			105
66SJ	10407	49029	0,5	0,15	0,25	0,2			74
68SJ	289226	600007	1,2	0,15	0,25	0,2			910
6SJ	52833	67159	0,5	0,15	0,25	0,2			102
70SJ	27434	42409	0,8	0,15	0,25	0,2			64
71SJ	8979	14864	0,4	0,15	0,25	0,2			23
72SJ	13928	30239	0,4	0,15	0,25	0,2			46
73SJ	1345	10199	0,4	0,15	0,25	0,2			15
76SJ	118095	149117	0,6	0,15	0,25	0,2			226
77SJ	9668	12024	0,5	0,15	0,25	0,2			18
78SJ	775	11820	0,3	0,15	0,25	0,2			18
79SJ	216560	479221	0,5	0,15	0,25	0,2			726
7SJ	39666	49793	0,5	0,15	0,25	0,2			75
80SJ	341513	746973	0,3	0,15	0,25	0,2			1132
81SJ	47764	87808	1,2	0,15	0,25	0,2			133
82SJ	9193	28206	0,3	0,15	0,25	0,2			43
83SJ	33471	41154	0,8	0,15	0,25	0,2			62



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

84SJ	9377	12334	0,8	0,15	0,25	0,2			19
86SJ	17335	38535	0,3	0,15	0,25	0,2			58
87SJ	62275	127896	0,8	0,15	0,25	0,2			194
88SJ	5846	8536	0,5	0,15	0,25	0,2			13
89SJ	1177	3008	0,8	0,15	0,25	0,2			5
8SJ	143511	231790	0,3	0,15	0,25	0,2			351
90SJ	137215	208658	0,8	0,15	0,25	0,2			316
93SJ	1032	1037	0,4	0,15	0,25	0,2			2
94SJ	32725	60749	0,3	0,15	0,25	0,2			92
95SJ	9722	12946	0,3	0,15	0,25	0,2			20
96SJ	107244	133744	0,3	0,15	0,25	0,2			0
97SJ	53637	66655	0,5	0,15	0,25	0,2			0
5SW	6657	91402	2,5	0,15	0,25	0,2	0,5	0,5	2214
6SW	6978	75578	2,5	0,15	0,25	0,2	0,5	0,5	38
7SW	3070	19296	2,5	0,15	0,25	0,2	0,5	0,5	10
10SZ	1014	5731	0,4	0	0,25	0,2			4
11SZ	11476	17004	0,4	0	0,25	0,2			12
14SZ	3089	8805	0,4	0	0,25	0,2			6
1SZ	2826	2826	0,3	0	0,25	0,2			2
2SZ	3877	13403	0,4	0	0,25	0,2			9
3SZ	4122	5929	0,4	0	0,25	0,2			4
4SZ	13629	15530	0,4	0	0,25	0,2			11
5SZ	7624	11340	0,4	0	0,25	0,2			8
6SZ	4747	7745	0,4	0	0,25	0,2			5
7SZ	8968	11972	0,4	0	0,25	0,2			8
9SZ	1335	1779	0,4	0	0,25	0,2			1
									10162



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Jak wynika z powyższej tabeli chłonność terenów niezabudowanych wynosi około **10 162 osoby**, co znacznie przekracza wyliczone zapotrzebowanie – **1593 oraz 130% tej liczby tj. 2071 osób.**

Zgodnie z §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) *Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, **strategii rozwoju ponadlokalnego** lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).*

Z uwagi na fakt, iż gmina nie należy do grupy gmin odnotowujących gwałtowny i znaczący spadek liczby ludności, co więcej - gmina od lat tworzy warunki rozwoju obszarów mieszkaniowych co spotyka się z rosnącym zainteresowaniem inwestorów prywatnych i deweloperów - istnieją istotne przesłanki na podstawie których model struktury funkcjonalno- przestrzennej zawarty w strategii rozwoju ponadlokalnego powiatu bieruńsko – lędzińskiego uwzględnia potencjalne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy (przede wszystkim mieszkaniowej).

UZASADNIENIE do ustaleń planu ogólnego gminy w zakresie przekroczenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej

§1. Podstawa prawna i zakres uzasadnienia

1. Uzasadnienie sporządzono na podstawie § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy.
2. Przedmiotem uzasadnienia jest wykazanie przesłanek dopuszczających określenie chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej na poziomie przekraczającym wartości wynikające z prognozowanego zapotrzebowania.

§2. Uwarunkowania ponadlokalne

1. Gmina położona jest w obszarze Subregionu Centralnego województwa śląskiego, stanowiącego część obszaru funkcjonalnego Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.
2. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Powiatu, obszar ten charakteryzuje się wysokim stopniem powiązań funkcjonalnych z rdzeniem metropolii, obejmujących w szczególności rynek pracy, system transportowy oraz procesy osadnicze.
3. W dokumentach strategicznych wskazano na nasilające się procesy suburbanizacji, polegające na przemieszczaniu się ludności z ośrodków centralnych do gmin otaczających, w tym gminy objętej planem.
4. W konsekwencji gmina pełni funkcję zaplecza osadniczego metropolii, co skutkuje zwiększonym, ponadlokalnym popytem na tereny zabudowy mieszkaniowej.

§3. Uwarunkowania demograficzne i inwestycyjne

1. Analiza danych zawartych w Strategii Rozwoju Powiatu wskazuje na ponadprzeciętną aktywność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego, znacząco przewyższającą średnie wartości dla województwa.
2. W szczególności odnotowuje się wysoki wskaźnik realizacji nowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na liczbę mieszkańców, co potwierdza utrzymującą się presję inwestycyjną.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

3. Jednocześnie w dokumentach strategicznych zidentyfikowano konieczność przeciwdziałania negatywnym zjawiskom demograficznym, w tym odpływowi ludności, poprzez zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej.

4. Zapewnienie odpowiedniej podaży terenów mieszkaniowych stanowi jeden z instrumentów realizacji tej polityki.

§4. Uwarunkowania gospodarcze i funkcjonalne

1. Strategia Rozwoju Powiatu wskazuje na proces transformacji gospodarczej obszaru, związany w szczególności z ograniczaniem funkcji przemysłowych oraz rozwojem nowych sektorów działalności.

2. Proces ten wiąże się z koniecznością zapewnienia odpowiednich warunków dla napływu nowych mieszkańców, w tym pracowników związanych z nowymi funkcjami gospodarczymi.

3. Równocześnie rozwój infrastruktury transportowej oraz poprawa dostępności komunikacyjnej zwiększają atrakcyjność osiedleńczą gminy w skali ponadlokalnej.

§5. Uzasadnienie przekroczenia chłonności

1. Uwzględniając uwarunkowania, o których mowa w §2–4, stwierdza się istnienie szczególnych potrzeb rozwojowych uzasadniających zwiększenie chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej ponad poziom wynikający wyłącznie z prognoz demograficznych.

2. Przekroczenie to wynika w szczególności z:

1. funkcji gminy jako obszaru suburbanizacji w strukturze metropolitalnej,

2. ponadprzeciętnej presji inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

3. konieczności przeciwdziałania negatywnym trendom demograficznym,

4. przewidywanego wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w związku z transformacją gospodarczą oraz poprawą dostępności transportowej.

3. Określony w planie poziom chłonności stanowi zatem realizację kierunków rozwoju wskazanych w dokumentach strategicznych szczebla ponadlokalnego.

§6. Wnioski końcowe

1. Przyjęte w planie ogólne rozwiązania w zakresie chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej pozostają w zgodzie z ustaleniami Strategii Rozwoju Powiatu oraz uwzględniają ponadlokalne uwarunkowania rozwoju.

2. Przekroczenie wartości wynikających z prognozowanego zapotrzebowania ma charakter uzasadniony i wynika z konieczności zapewnienia warunków dla długofalowego, zrównoważonego rozwoju gminy w strukturze metropolitalnej.



III. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków;
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa wyżej.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

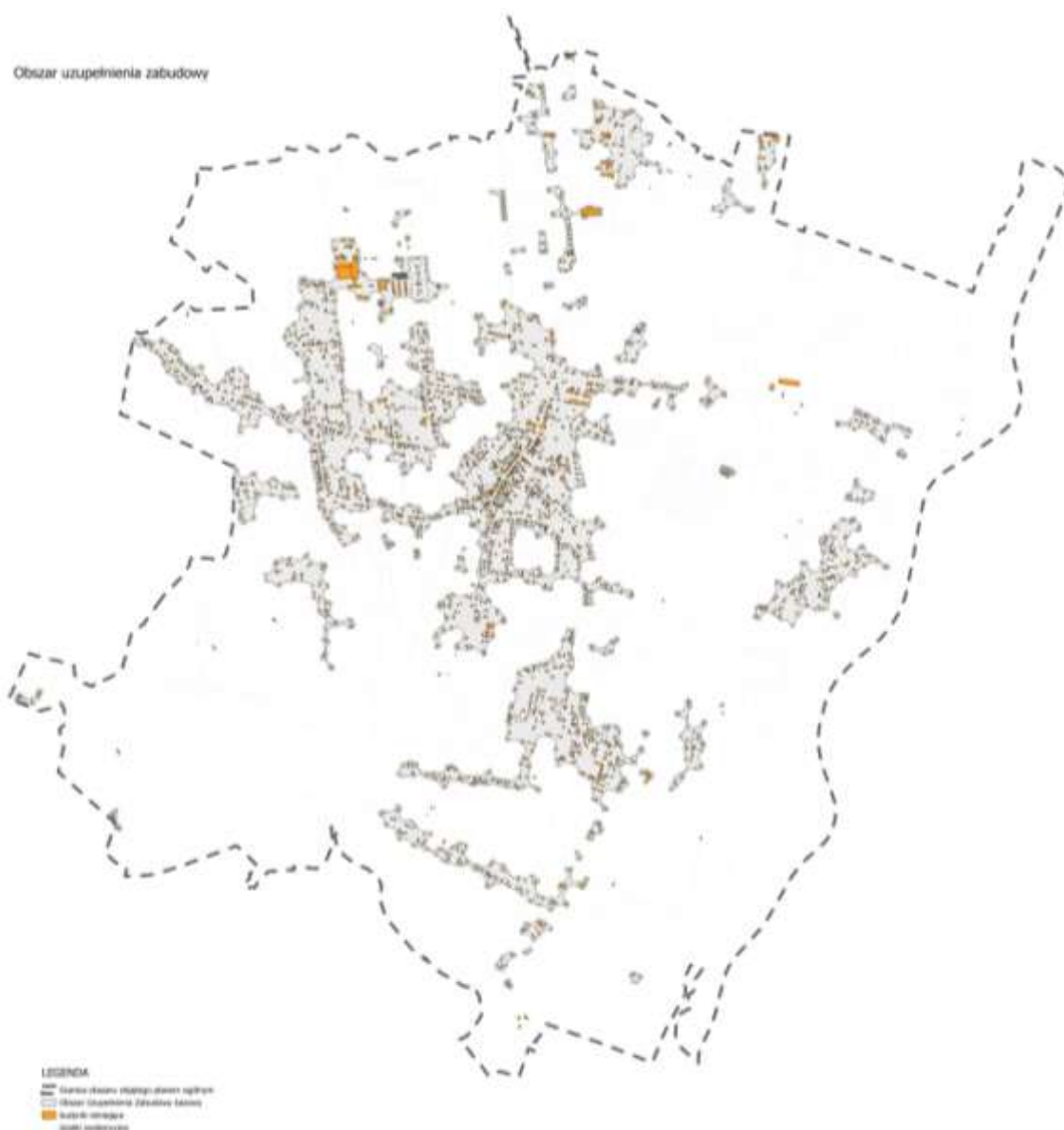
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.



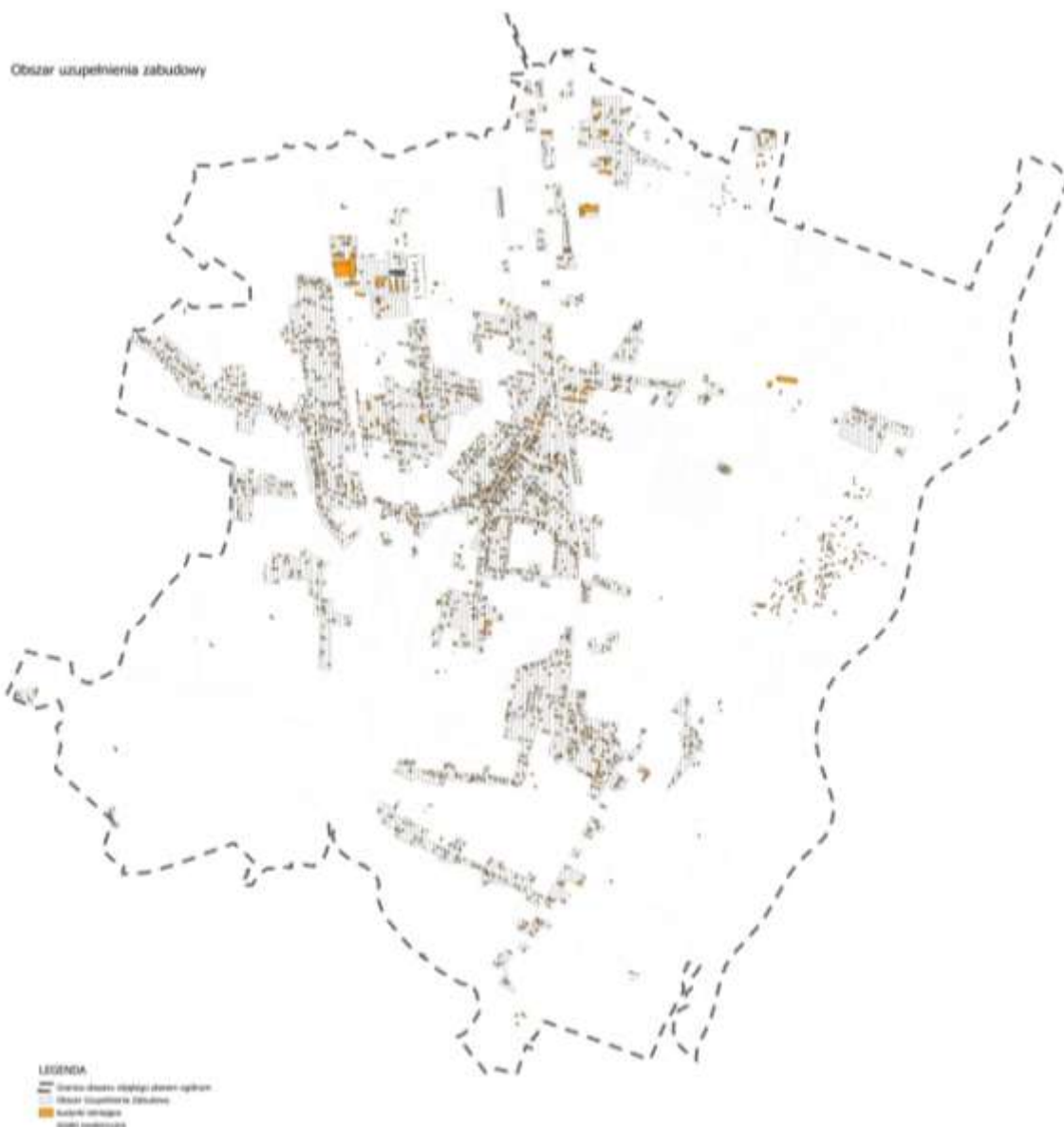
Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

$$P_p = 25\% * (6344048.14 \text{ m}^2 - 3492398.83 \text{ m}^2) = 712912.33 \text{ m}^2$$

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Jednocześnie odrzucono z OUZ niewielkie obszary dla których wyznaczenie OUZ byłoby nieracjonalne. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy



Rysunek 6. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg. wtyczki APP2



Rysunek 7. Obowiązujący obszar uzupełnienia zabudowy po dokonanych korektach

IV. Przyczyny nie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej - zawarta w art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, iż jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art.13a ust.4 pkt 2 lit b w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z definicją naukową: - zabudowa śródmiejska jest to historycznie wyodrębniony obszar, usytuowany w środku układu komunikacyjnego, charakteryzujący się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z wyraźną przewagą usług; jest ono zazwyczaj największym skupiskiem miejsc pracy; bardzo często w obrębie śródmieścia sytuuje się centralny ośrodek miasta” (J.M. Chmielewski, „Teoria urbanistyki”).

Ze względu na to, iż Chełm Śląski jest gminą wiejską, nie określa się w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej.



V. Przyczyny nie ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, z późn. zm.), w planie ogólnym można wyznaczyć gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Przepisy ustawy dopuszczają możliwość ich niewyznaczenia, pozostawiając decyzję w tym zakresie gminie. W przypadku gminy odstąpienie od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej znajduje swoje uzasadnienie w następujących przesłankach:

Mała skala przestrzenna gminy oraz zwarta struktura osadnicza.

Chełm Śląski jest gminą o dobrze rozwiniętej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Większość mieszkańców ma dogodny dostęp do podstawowych usług publicznych (szkoły, przedszkola, opieka zdrowotna, itp.), a układ komunikacyjny zapewnia szybkie dotarcie do tych miejsc. Wyznaczanie sztywnych standardów mogłoby w takim przypadku niepotrzebnie ograniczać elastyczność planistyczną lub prowadzić do nadmiarowych regulacji.

Wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną.

Gmina posiada wystarczającą liczbę placówek edukacyjnych, kulturalnych i zdrowotnych w stosunku do liczby mieszkańców, co potwierdzają dane demograficzne oraz analizy wykonane na potrzeby planu ogólnego. Zasoby te są rozmieszczone w sposób równomierny i nie występują istotne braki w dostępie do infrastruktury społecznej.

Potrzeba zachowania elastyczności w planowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie sztywnych standardów dostępności mogłoby utrudnić realizację niektórych inwestycji lub rozwój obszarów funkcjonalnych, szczególnie w kontekście uwarunkowań lokalnych i dynamicznie zmieniających się potrzeb społecznych. Brak standardów pozwala na bardziej indywidualne podejście do poszczególnych projektów urbanistycznych.

VI. Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) określa dla każdej strefy profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, jak przedstawiono poniżej:

Na dzień opracowania planu ogólnego obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują ponad 50% powierzchni gminy Chełm Śląski.

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- b) strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- c) strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową;
- d) strefę usługową;
- e) strefę gospodarczą;
- f) strefę produkcji rolniczej;
- g) strefę infrastrukturalną;
- h) strefę zieleni i rekreacji;
- i) strefę cmentarzy;
- j) strefę otwartą;



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

k) strefę komunikacyjną.

Obszar gminy Chełm Śląski pokryty jest częściowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd podstawową przesłanką determinującą wyznaczenie danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych jak też przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Przesłanka ta zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesądzała również podczas wyznaczania stref planistycznych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej.

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SW, 2SW, 3SW, 4SW, 8SW	-	2.1	18.0	30.0	30.0
5SW, 6SW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	2.5	12.0	50.0	30.0
7SW	-	2.5	12.0	50.0	30.0

Na terenie gminy Chełm Śląski wskazano 8 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną zostały wyznaczone dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
19SJ, 20SJ, 24SJ, 27SJ, 38SJ, 41SJ, 44SJ, 45SJ, 46SJ, 47SJ, 48SJ, 49SJ, 4SJ, 50SJ, 51SJ, 52SJ, 53SJ, 54SJ, 57SJ, 8SJ, 92SJ, 94SJ, 95SJ, 96SJ,	-	0.3	10.0	40.0	50.0
21SJ, 25SJ, 29SJ, 31SJ, 32SJ, 33SJ, 34SJ, 35SJ, 36SJ, 3SJ, 71SJ, 73SJ, 93SJ, 98SJ, 99SJ, 101SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ, 105SJ, 107SJ, 108SJ, 109SJ, 110SJ,	-	0.4	10.0	40.0	40.0



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN USŁUG , TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
111SJ, 112SJ, 113SJ, 114SJ					
22SJ, 30SJ, 72SJ, 97SJ,	-	0.4	10.0	40.0	50.0
26SJ, 7SJ	-	0.5	10.0	40.0	30.0
37SJ	TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ	0.3	7.0	40.0	60.0
23SJ	-	0.5	10.0	40.0	50.0
43SJ, 55SJ, 56SJ, 60SJ, 62SJ, 66SJ, 77SJ, 85SJ	-	0.5	10.0	30.0	30.0
59SJ, 61SJ	-	0.5	10.0	50.0	30.0
79SJ	-	0.5	10.0	30.0	50.0
76SJ	-	0.6	10.0	30.0	50.0
89SJ	-	0.8	10.0	25.0	40.0
58SJ	-	0.8	10.0	40.0	40.0
65SJ	-	0.8	10.0	30.0	30.0
70SJ	-	0.8	10.0	30.0	50.0
5SJ	-	0.8	10.0	30.0	40.0
1SJ, 2SJ, 6SJ, 88SJ, 9SJ	-	0.5	12.0	30.0	50.0
11SJ	-	0.5	12.0	30.0	40.0
40SJ	-	0.5	12.0	40.0	30.0
87SJ, 90SJ, 91SJ	-	0.8	12.0	25.0	50.0
83SJ, 84SJ	-	0.8	12.0	30.0	30.0
64SJ	-	0.8	12.0	40.0	30.0
39SJ	-	0.8	12.0	40.0	40.0
12SJ, 14SJ, 15SJ, 17SJ, 18SJ	-	0.9	12.0	30.0	40.0
10SJ, 16SJ	-	0.9	12.0	30.0	50.0
63SJ	-	1.0	12.0	50.0	20.0*
67SJ, 75SJ	-	1.2	12.0	40.0	30.0
42SJ, 81SJ	-	1.2	12.0	30.0	40.0
28SJ, 68SJ	-	1.2	12.0	40.0	40.0
69SJ	-	1.5	12.0	50.0	20.0*
74SJ	-	2.1	12.0	60.0	15.0*
13SJ	-	0.9	12.0	30.0	50.0
82SJ	-	0.3	9.0	50.0	30.0
78SJ, 80SJ, 86SJ	-	0.3	9.0	30.0	30.0

Na terenie gminy Chełm Śląski wyznaczono 113 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium.

* Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ , TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA , TEREN KOMUNIKACJI , TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH , TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SZ	-	0.3	10.0	15.0	50.0
2SZ, 3SZ, 4SZ, 5SZ, 6SZ, 7SZ, 8SZ, 9SZ, 10SZ, 11SZ, 12SZ, 13SZ, 14SZ,	-	0.4	15.0	40.0	30.0

Na terenie gminy Chełm Śląski wyznaczono 14 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Zostały wskazana na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej.

SU – STREFA USŁUGOWA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SU, 2SU	-	1.2	10.0	40.0	30.0
3SU	-	0.3	10.0	30.0	50.0
4SU	-	0.7	12.0	50.0	50.0
5SU, 7SU,	-	0.7	12.0	50.0	30.0
6SU	-	0.5	12.0	30.0	30.0
8SU, 9SU, 10SU	-	1.5	12.0	30.0	30.0
11SU	-	2.5	15.0	50.0	30.0
12SU	-	1.0	12.0	50.0	20.0*



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

SU – STREFA USŁUGOWA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
13SU 14SU, 20SU	-	1.0	12.0	50.0	30.0
16SU	-	0.5	12.0	40.0	30.0
17SU, 19SU	-	0.5	10.0	50.0	30.0
15SU, 21SU, 22SU	-	2.5	12.0	50.0	30.0
23SU	-	1.6	12.0	40.0	30.0
24SU	TEREN SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	0.6	12.0	40.0	30.0
25SU	-	0.5	12.0	80.0	30.0
26SU	-	0.7	12.0	60.0	30.0
27SU, 30SU	-	0.6	12.0	50.0	30.0
28SU	-	0.7	8.0	60.0	30.0
18SU	-	0.6	10.0	40.0	30.0
29SU	-	0.8	16.0	65.0	30.0
31SU	-	1.0	12.0	40.0	30.0

Na terenie gminy wyznaczono 31 stref usługowych.

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

* Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

SP – STREFA GOSPODARCZA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN PRODUKCJI, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SP	TEREN USŁUG	3.0	15.0	60.0	20.0
2SP, 4SP, 5SP, 6SP, 8SP, 10SP, 12SP	TEREN USŁUG	3.0	25.0	60.0	20.0



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

SP – STREFA GOSPODARCZA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN PRODUKCJI, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
3SP	TEREN USŁUG	3.0	40.0	60.0	20.0
7SP	TEREN USŁUG	0.7	12.0	80.0	20.0
9SP	TEREN USŁUG	0.7	12.0	60.0	30.0
11SP	TEREN USŁUG	1.2	15.0	50.0	30.0

Na terenie gminy wyznaczono 12 stref gospodarczych.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, TEREN WIELKOTOWAROWEJ PRODUKCJI ROLNEJ, TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SR	-	1.0	15.0	60.0	30.0

Na terenie gminy Chełm Śląski wyznaczono 1 strefę produkcji rolniczej.

Została wskazana na terenie istniejącej produkcji rolniczej.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
4SI	TEREN USŁUG , TEREN PRODUKCJI				20.0
1SI	TEREN USŁUG,				20.0
2SI, 3SI, 5SI, 6SI	-				20.0

Na terenie gminy wyznaczono 6 stref infrastruktury.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Strefy infrastruktury zostały wskazane na obszarach istniejącej infrastruktury technicznej jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN PLAŻY, TEREN WÓD, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI				50.0
2SN					80.0
3SN,		0.1	12.0	5.0	80.0
4SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI				50.0
5SN			5.0		50.0
6SN					50.0
7SN			5.0		90.0
8SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI , TEREN USŁUG GASTRONOMII , TEREN USŁUG TURYSTYKI	0.1	12.0	5.0	80.0
10SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI , TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI, TEREN USŁUG GASTRONOMII , TEREN USŁUG TURYSTYKI	0.4	12.0	30.0	50.0
11SN, 12SN 13SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI	0.5	12.0	30.0	50.0
16SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI	1.2	12.0	30.0	50.0
22SN		1.2	12.0	30.0	50.0
9SN, 15SN 17SN,		0.3	7.0	60.0	60.0
18SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI, TEREN USŁUG TURYSTYKI	0.3	7.0	60.0	60.0
19SN, 20SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI, TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI, TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO, TEREN USŁUG GASTRONOMII, TEREN USŁUG TURYSTYKI, TEREN ZIELENI NATURALNEJ, TEREN LASU	0.3	7.0	40.0	60.0
21SN	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI , TEREN USŁUG TURYSTYKI , TEREN ZIELENI NATURALNEJ , TEREN LASU				60.0
14SN			5.0		80.0

Na terenie gminy wyznaczono 22 strefy zieleni i rekreacji.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

SC – STREFA CMENTARZY					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN CMENTARZA, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
1SC	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO, TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO				30.0

Na terenie gminy wyznaczono 1 strefę cmentarzy.
Strefa cmentarza wyznaczona została na terenie istniejącego cmentarza.

SO – STREFA OTWARTA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, TEREN LASU, TEREN ZIELENI NATURALNEJ, TEREN WÓD, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 12SO, 14SO, 15SO, 16SO, 17SO, 18SO, 19SO, 20SO, 22SO, 23SO, 24SO, 25SO, 26SO	-				
13SO, 21SO	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ				

Na terenie gminy wyznaczono 26 stref otwartych.
Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach otwartych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte obejmują część gminy, pokrywają tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA					
PROFIL PODSTAWOWY	TEREN AUTOSTRADY, TEREN DROGI EKSPRESOWEJ, TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO, TEREN DROGI GŁÓWNEJ, TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ, TEREN KOMUNIKACJI KOLEI LINOWEJ, TEREN KOMUNIKACJI WODNEJ, TEREN KOMUNIKACJI LOTNICZEJ, TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
STREFY	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
1SK	-				



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK	TEREN DROGI ZBIORCZEJ				
---------------------------------	-----------------------	--	--	--	--

Na terenie gminy wyznaczono 7 stref komunikacyjnych.

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg klasy głównej oraz zbiorczej zlokalizowanych na terenie gminy, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego. Ponadto strefę komunikacyjną wskazano w granicach terenów przeznaczonych pod drogi klasy zbiorczej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

VII. Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b w planie ogólnym gminy

1. Polityka przestrzenna gminy

Dla powiatu bieruńsko – lędzińskiego sporządzona jest „Strategia rozwoju ponadlokalnego gmin powiatu Bieruńsko – Lędzińskiego i powiatu na lata 2025 – 2035+”.

Zgodnie z projektem Strategii określono wizję rozwoju gmin powiatu: „**Powiat Bieruńsko-Lędziński i jego Gminy w 2035 roku – obszarem odpornym na wstrząsy i zagrożenia, miejscem wysokiej jakości życia, innowacyjnej, zrównoważonej i sprawiedliwej gospodarki oraz czystego i zdrowego środowiska**”.

Na podstawie wizji określono 4 cele strategiczne:

CEL STRATEGICZNY 1. INNOWACYJNA GOSPODARKA ZAPEWNIAJĄCA GODNE MIEJSCA PRACY

CEL STRATEGICZNY 2. BEZPIECZNI I SPOKOJNI O PRZYSZŁOŚĆ MIESZKAŃCY

CEL STRATEGICZNY 3. CZYSTE, ZDROWE I DOBRZE URZĄDZONE ŚRODOWISKO PRACY I ZAMIESZKANIA

CEL STRATEGICZNY 4. SPRAWNE ZARZĄDZANIE POWIATEM I GMINAMI ZAPEWNIAJĄCE ODPORNOŚĆ NA ZAGROŻENIA.

Zgodnie z 3 celem strategicznym **Czyste, zdrowe i dobrze urządzone środowisko pracy i zamieszkania** który odnosi się do szeroko rozumianego gospodarowania przestrzenią Powiatu. W 2035 r. Powiat jest bardzo dobrze skomunikowany z miastami Metropolii oraz innymi ważniejszymi ośrodkami miejskimi, jak: Bielsko-Biała, Oświęcim, Chrzanów i – dalej – Kraków. Dotyczy to połączeń drogowych (m.in. trasy ekspresowej S1), a także kolejowych (tam, gdzie to możliwe). W powiecie funkcjonuje sprawny i satysfakcjonujący mieszkańców transport publiczny. Rezerwy terenowe, w szczególności powstałe w wyniku zaprzestania działalności wydobywczej są przygotowane do zagospodarowania dla innych działalności gospodarczych (logistyka, przetwórstwo przemysłowe, produkcja energii odnawialnej) oraz na cele mieszkaniowo-usługowe. Trwa proces remediacji terenów pokopalnianych. Dzięki działaniom podjętym przez Gminy Powiatu oraz inne ośrodki Metropolii, stan środowiska naturalnego, w tym powietrza i wód powierzchniowych, spełnia normy czystości. Dzięki inwestycjom prowadzonym we współpracy z władzami państwowymi zapewniono bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.

Gospodarka przestrzenna Gmin Powiatu została skoordynowana, zapewniając koncentrację nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w obszarach uzupełniania zabudowy, ograniczając tym samym ingerencję w tereny wolne od zabudowy. Trwa proces realizacji lokalnych centrów usługowych, które są dostępne transportem publicznym. Sprawny transport międzygminny, komfortowe centra przesiadkowe i parkingi Park&Ride ułatwiają przewóz osób, w szczególności młodzieży, transportem publicznym z Gmin Powiatu do ośrodków miejskich Metropolii.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

W ramach powyższego celu wskazano **Cel operacyjny 4.3. Skoordynowana w skali Powiatu gospodarka przestrzenna.**

Zapewnienie skoordynowanego w skali Powiatu systemu zagospodarowania przestrzennego stanowi jedną z kluczowych wyzwań niniejszej Strategii. Głównym instrumentem jest przy tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej, opisany w dalszej części niniejszego dokumentu. Model ten zakłada następujące elementy ukierunkowujące planowanie przestrzenne: densyfikację obszarów uzupełniania zabudowy, koncentrację nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych, wykorzystanie istniejących i powstających rezerw terenowych oraz poprawę dostępności usług publicznych

4.3.1. Koordynacja przestrzenna planów ogólnych gmin dla zachowania ciągłości struktury i funkcji przestrzeni Powiatu, w zgodzie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej i nawiązując do celów i kierunków działania niniejszej Strategii;

4.3.2. Koncentracja nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych, ukierunkowana na ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny zielone;

4.3.3. Wykorzystanie rezerw terenowych wynikających z transformacji gospodarki lokalnej na nowe aktywności gospodarcze oraz zabudowę mieszkaniową;

Właściwy model struktury przestrzenno-funkcjonalnej stanowi odwzorowanie w przestrzeni przyjętych w strategii celów i kierunków działań, będąc swego rodzaju projekcją stanu docelowego.

Odnosząc model struktury funkcjonalno-przestrzennej do kwestii zarządzania Powiatem i Gminami skoncentrowano się na Celu operacyjnym 4.3. Skoordynowana w skali Powiatu gospodarka przestrzenna.

Polityka przestrzenna winna w pierwszym rzędzie sterować rozwojem mieszkalnictwa. Stanowi ono swego rodzaju wyznacznik zmian funkcjonalno-przestrzennych, jako pierwotnych funkcji urbanizacyjnych. Mieszkalnictwo jest też najrozleglejszą formą zagospodarowania terenu

Świadoma gospodarka przestrzenna powinna przeciwdziałać temu procesowi poprzez koncentrację zabudowy i wzrost intensywności zagospodarowania, w szczególności w obszarach centralnych miast stanowiących naturalne zaplecze dla rozwoju centrów gminnych i lokalnych. W związku z powyższym w Modelu zastosowano następujące rozwiązania:

Zaproponowano wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy – w pierwszym rzędzie w granicach wyznaczonych jako obszar uzupełnienia zabudowy. Metodę przyjęto w kontekście przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 4 tej ustawy w granicach ustalonego w planach ogólnych gmin zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Szczególną przy tym uwagę należy zwrócić na skoordynowanie obszarów zabudowy na obszarach położonych przy granicach z sąsiednimi gminami. W większości przypadków ograniczać to będzie wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

W ślad za procesami koncentracji zabudowy mieszkaniowej i wzrostem jej intensywności w obszarach centralnych, nastąpić powinien rozwój centrów wielofunkcyjnych – gminnych, który w procesie „umiastowienia” pociągnie za sobą wzrost intensywności zabudowy o charakterze „mixed-use”. Pozwoli to na koncentrację w odpowiednich proporcjach usług zarówno publicznych, jak i komercyjnych oraz odpowiednie przekształcanie przestrzeni publicznych i zieleni. Uzupełnieniem struktury usług w mniejszych zespołach mieszkaniowych winny stać się centra lokalne o podstawowym programie funkcjonalnym, odpowiadającym najpilniejszym potrzebom mieszkańców. Rozważać należy zarówno tworzenie nowych, jak i często stosowane uzupełnianie istniejących centrów komercyjnych o funkcje publiczne. Szczególnym przypadkiem są: Bieruń i Łędziny, gdzie wytworzył się układ bipolarny, w którym w procesie planistycznym należy przewidzieć właściwą hierarchizację i komplementarność istniejących centrów.

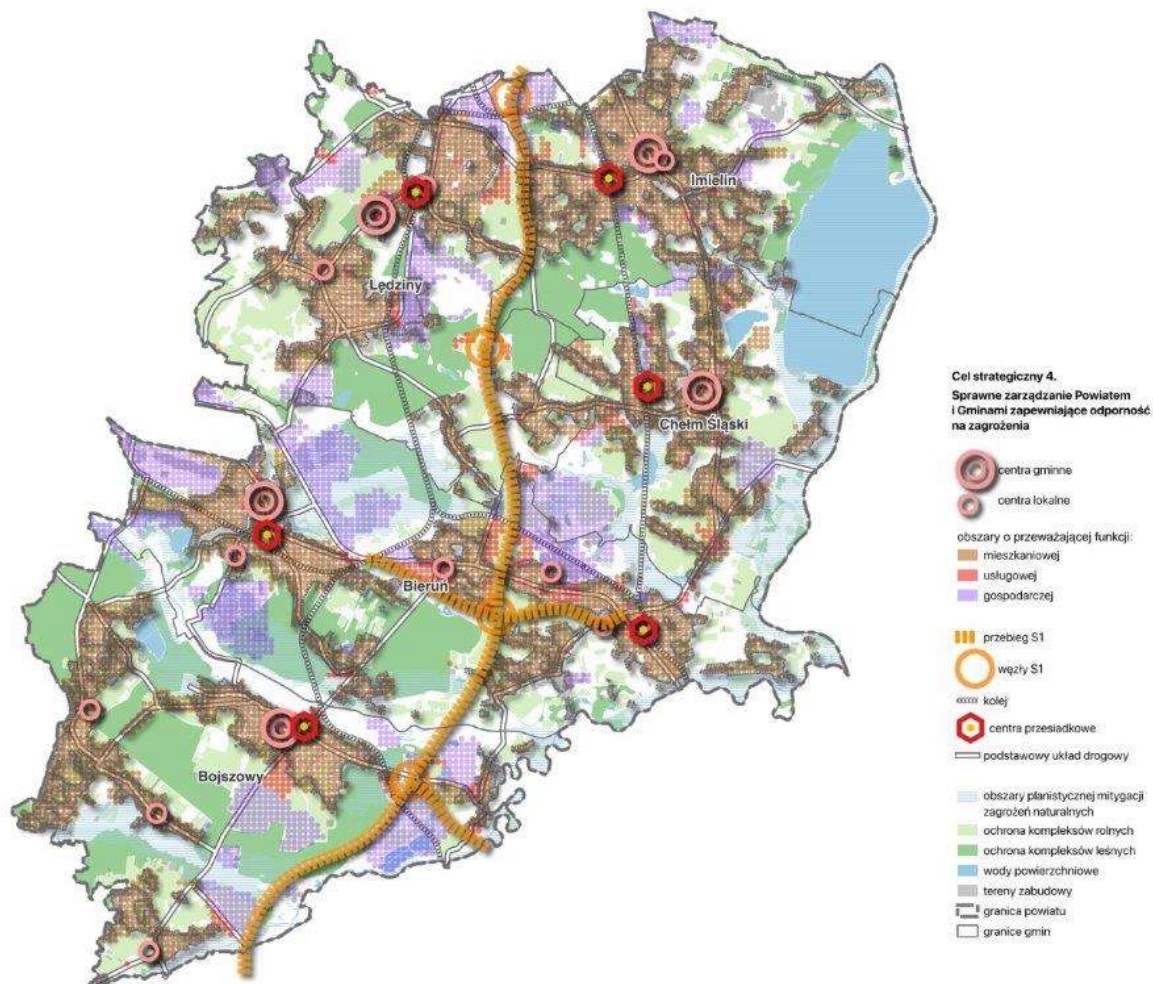
Równie dużą wagę należy przyłożyć do rozwiązań infrastrukturalnych, w szczególności projektowania wewnętrznych układów komunikacyjnych w rozległych zespołach mieszkaniowych. Powinno to być narzędziem racjonalizacji struktur przestrzennych.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Polityka planistyczna winna zostać ukierunkowana na daleko posuniętą ochronę zwartych kompleksów leśnych i rolnych, stanowiących fundament zarówno ekosystemu środowiskowo-przyrodniczego, jak i struktury krajobrazu.

Syntetycznie przedstawione zagadnienia ujęto na poniższym rysunku.



Odnosząc model struktury funkcjonalno-przestrzennej do kwestii zarządzania Powiatem i Gminami, skoncentrowano się na Celu operacyjnym 4.3. Skoordynowana w skali Powiatu gospodarka przestrzenna.

Polityka przestrzenna w pierwszym rzędzie powinna sterować rozwojem mieszkalnictwa. Stanowi ono swego rodzaju wyznacznik zmian funkcjonalno-przestrzennych jako pierwotnych funkcji urbanizacyjnych. Mieszkalnictwo jest też najrozleglejszą formą zagospodarowania terenu.

W większości zespołów osadniczych gmin Powiatu procesy rozwojowe polegały na stopniowym, niekontrolowanym rozszerzaniu się zabudowy – głównie mieszkaniowej. Zjawisko to opierało się o istniejący, tradycyjny i wielodrożny układ przestrzenny, cechujący się jednocześnie niską intensywnością zabudowy. Doprowadziło to do niekorzystnego efektu rozlewania się zabudowy. Świadoma gospodarka przestrzenna powinna przeciwdziałać temu procesowi poprzez koncentrację zabudowy i wzrost intensywności zagospodarowania, w szczególności w obszarach centralnych miast, stanowiących naturalne zaplecze dla rozwoju centrów gminnych i lokalnych. W związku z powyższym w Modelu zastosowano następujące rozwiązania:

- Zaproponowano wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy – w pierwszym rzędzie – w granicach wyznaczonych jako obszar uzupełnienia zabudowy. Metodę przyjęto w kontekście przepisów



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 4 tej ustawy, w granicach ustalonego w planach ogólnych gmin zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Szczególną uwagę należy przy tym zwrócić na skoordynowanie obszarów zabudowy na obszarach położonych przy granicach z sąsiednimi gminami. Trzeba dążyć do ograniczania wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

- W ślad za procesami koncentracji zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i wzrostem jej intensywności w obszarach centralnych nastąpić powinien rozwój centrów wielofunkcyjnych – gminnych, który w procesie „umiastowienia” pociągnie za sobą wzrost intensywności zabudowy o charakterze „mixed-use”. Pozwoli to na koncentrację w odpowiednich proporcjach usług zarówno publicznych, jak i komercyjnych oraz odpowiednie przekształcanie przestrzeni publicznych i zieleni. Uzupełnieniem struktury usług w mniejszych zespołach mieszkaniowych winny stać się centra lokalne o podstawowym programie funkcjonalnym, odpowiadającym najpilniejszym potrzebom mieszkańców. Rozważać należy zarówno tworzenie nowych, jak i często stosowane uzupełnianie istniejących centrów komercyjnych o funkcje publiczne. Szczególnym przypadkiem są Bieruń i Łędziny, gdzie wytworzył się układ bipolarny, w którym w procesie planistycznym trzeba przewidzieć właściwą hierarchizację i komplementarność istniejących centrów.
- Równie dużą wagę należy przyłożyć do rozwiązań infrastrukturalnych, w szczególności projektowania wewnętrznych układów komunikacyjnych w rozległych zespołach o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Powinno to być narzędziem racjonalizacji struktur przestrzennych.
- Polityka planistyczna winna zostać ukierunkowana na daleko posuniętą ochronę zwartych kompleksów leśnych i rolnych, stanowiących fundament zarówno ekosystemu środowiskowo-przyrodniczego, jak i struktury krajobrazu.

W zakresie ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ustala się w projekcie strategii:

- dla zahamowania procesu „rozlewania się” zabudowy rekomenduje się jej zagęszczenie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (w rozumieniu UOPIZP) przy jednoczesnym dążeniu do ograniczania wyznaczania nowych terenów zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej;
- zaleca się rewizję istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w sąsiedztwie trasy S1 pod kątem ograniczeń zabudowy mieszkaniowej z uwagi na zagrożenia hałasem oraz zanieczyszczeniami komunikacyjnymi;
- rekomenduje się przypisanie szczególnego znaczenia planowaniu obszarów centralnych gmin jako stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, uzupełnionych funkcjami usługowymi wraz ze zwiększeniem intensywności ich zabudowy,
- centra gminne i lokalne powinny być kształtowane w postaci stref usług mieszanych: terenów infrastruktury społecznej oraz usług komercyjnych;
- zaleca się rozwój układów bipolarnych w Bieruniu i Łędzinach poprzez właściwą hierarchizację i komplementarność istniejących centrów;
- rekomenduje się zapewnienie w aktach planowania przestrzennego w rozległych obszarach o przeważającej funkcji mieszkaniowej wymagań dotyczących konieczności funkcjonowania sprawnych wewnętrznych układów komunikacyjnych.

Uzasadnienie zwiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym

Zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym znajduje bezpośrednie uzasadnienie w celach, kierunkach działań oraz wnioskach wynikających ze „Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Łędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+”.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

1. Wykorzystanie potencjału przestrzennego i rezerw terenowych

Strategia wskazuje na istotne **rezerwy terenowe dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i gospodarczych**, szczególnie w kontekście wygaszania działalności górniczej oraz przekształceń terenów poprzemysłowych. Zwiększenie terenów zabudowy umożliwi racjonalne zagospodarowanie tych obszarów, w tym:

- terenów pokopalnianych po ich remediacji,
- obszarów o niskiej intensywności zagospodarowania,
- terenów dobrze skomunikowanych w układzie metropolitalnym.

2. Wsparcie transformacji gospodarczej i tworzenia miejsc pracy

Jednym z kluczowych wyzwań strategicznych jest **transformacja gospodarcza po odejściu od górnictwa** oraz konieczność tworzenia nowych miejsc pracy

Zwiększenie terenów inwestycyjnych:

- umożliwi lokalizację nowych działalności gospodarczych (przemysł, logistyka, usługi),
- wpisuje się w cel operacyjny dotyczący **elastycznej oferty terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych**,
- sprzyja przyciąganiu inwestorów oraz rozwojowi przedsiębiorczości.

3. Poprawa atrakcyjności osiedleńczej i przeciwdziałanie depopulacji

Strategia wskazuje na:

- odpływ młodych mieszkańców,
- potrzebę **zwiększenia atrakcyjności zamieszkania i przyciągania nowych mieszkańców**

Zwiększenie terenów mieszkaniowych:

- umożliwi rozwój nowoczesnej oferty mieszkaniowej,
- stworzy warunki dla napływu ludności,
- wspiera realizację polityki demograficznej i migracyjnej.

4. Realizacja modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej

Dokument strategiczny zakłada:

- **koncentrację nowej zabudowy w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą transportową**,
- rozwój zabudowy jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.

Zwiększenie terenów zabudowy jest zasadne pod warunkiem:

- ich lokalizacji w obszarach dobrze skomunikowanych,
- zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej,
- ograniczenia rozpraszania zabudowy.

5. Rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych i lokalnych centrów

Strategia zakłada rozwój:

- **lokalnych centrów usługowych**,
- dostępności usług publicznych i komercyjnych.

Większa podaż terenów:

- umożliwi równoważenie funkcji mieszkaniowych i usługowych,
- poprawi dostęp mieszkańców do usług,
- wpłynie na jakość życia.

6. Wzmocnienie pozycji w strukturze metropolitalnej

Położenie powiatu w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii stanowi istotny atut rozwojowy.

Zwiększenie terenów zabudowy:

- pozwala wykorzystać presję inwestycyjną z obszaru metropolii,
- wzmacnia rolę powiatu jako zaplecza mieszkaniowo-gospodarczego,



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

- sprzyja integracji funkcjonalnej z większymi ośrodkami.

7. Poprawa efektywności gospodarowania przestrzenią

Strategia identyfikuje problem:

- rozproszonej zabudowy o niskiej intensywności,
- utrudnionego dostępu do infrastruktury

Zwiększenie terenów zabudowy w sposób planowy:

- umożliwia **uporządkowanie struktury przestrzennej**,
- sprzyja koncentracji inwestycji,
- poprawia efektywność ekonomiczną infrastruktury.

Wnioski końcowe

Zwiększenie terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym:

- jest zgodne z celami strategicznymi rozwoju powiatu,
- stanowi narzędzie realizacji transformacji gospodarczej i demograficznej,
- umożliwia wykorzystanie rezerw terenowych i potencjału metropolitalnego,
- przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Jednocześnie działanie to powinno być realizowane w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem:

- ochrony środowiska,
- zagrożeń powodziowych,
- zasad koncentracji zabudowy i efektywnego wykorzystania infrastruktury.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Zgodnie z Uchwałą Nr VI/5/3/2019 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 4 lutego 2019 r. przyjęty został Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz.Urz.Woj.Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619).

Według w/w planu gmina Chełm Śląski została włączona do „Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Metropolii Górnośląskiej”, obejmującej 23 miasta. Metropolia Górnośląska to centralny obszar rozwojowy województwa śląskiego o znaczeniu europejskim.

Ponadto obszar gminy został wskazany jako:

- **Wiejski obszar funkcjonalny**, który charakteryzuje się dużą powierzchnią użytków rolnych oraz znaczną liczbą ludności utrzymującej się z pracy w rolnictwie. W procesach harmonijnego rozwoju obszarów wiejskich wskazane jest kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższym potencjale glebowym oraz wielofunkcyjny rozwój na obszarach o niskim potencjale glebowym przy zachowaniu walorów przyrodniczych i tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Jednocześnie wyzwaniem jest powstrzymanie żywiołowego podziału terenów otwartych oraz rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej, jednorodzinnej, celem zachowania różnorodności i spuścizny kulturowej terenów wiejskich. Kształtowanie krajobrazu, ochrona i wykorzystanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, będą miały pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, walory krajobrazowe i jakość życia mieszkańców tego obszaru funkcjonalnego.
- **Obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej**
 - Obszar terenów zamkniętych
Tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, do których należy m.in. gmina. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Przepisów tych nie stosuje się jednak do terenów kolejowych, które są także terenami zamkniętymi.
Wyznaczenie obszarów terenów zamkniętych ma za zadanie określić w polityce rozwoju województwa prawidłowe funkcjonowanie systemów obrony krajów w zakresie wykorzystania infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej na potrzeby przewozów wojskowych. Rozwój winien



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

być ukierunkowany na zachowanie funkcji podstawowych terenów zamkniętych bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa z jednoczesnym wykorzystaniem cech tych obszarów do rozwoju regionu.

- Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Pod pojęciem powodzi należy rozumieć czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, wywołane przez wezbrane wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych. Zagrożenie powodziowe w regionie jest wypadkową określonych zjawisk atmosferycznych (nierównomierności opadów: opady nawalne, okresy suszy, zjawiska lodowe na rzekach) oraz zmian użytkowania terenów powodujących zmniejszenie retencyjności zlewni związanych z zabudowywaniem dolin rzecznych, regulowaniem cieków przyspieszającym tempo spływu wód, postępującym procesem urbanizacji oraz szybkim przyrostem powierzchni nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, budynki, powierzchnie magazynowe itp.), a także przekształceń powierzchni ziemi i warunków hydrologicznych na skutek podziemnej eksploatacji górniczej.

Obszar funkcjonalny obejmuje:

1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),

- obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego,

2. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),

3. obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

• **Obszar kształtowania potencjału rozwojowego ze względu na:**

- Obszar cenny przyrodniczo, który stanowi jednocześnie główny walor turystyczny województwa śląskiego, stwarzając możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej regionu. Funkcja ta jest ważnym czynnikiem nie tylko wzrostu, ale także aktywizacji gospodarczej wielu obszarów regionu. Jednakże rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na obszarach cennych przyrodniczo winien zostać podporządkowany zachowaniu różnorodności biologicznej. W rejonie Chełmu Śląskiego występują regionalne ostoje florystyczno-mykologiczne, korytarze ekologiczne dla: ryb, nietoperzy, ptaków w tym przystanki i korytarze spójności.

- Obszar ochrony krajobrazów kulturowych.

W skład obszaru ochrony krajobrazów kulturowych wchodzi gmina, na terenie których zlokalizowane są poszczególne elementy dziedzictwa. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy.

- Obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych

Na terenie województwa eksploatuje się zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne. Użytkowe wody podziemne w województwie śląskim występują przede wszystkim w utworach czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy, jury, triasu, karbonu i dewonu, a dla ochrony najcenniejszych ich zasobów wydzielone zostały Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) oraz Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP, dawne GZWP). Dla gminy Chybie wyodrębniono GZWP 452.

- Obszar udokumentowanych złóż kopalin.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę terenów złóż umożliwiającą ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska. Na terenie objętym planem występują węgle kamienne, surowce ilaste ceramiki budowlanej ze szczególnym uwzględnieniem złoża „Kopciowice.

Wymienia się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- zadania samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego:
 - przebudowa dróg wojewódzkich oraz drogowych obiektów inżynierskich (tu: DW 934), wsparcie przebudowy, budowy kluczowych elementów i odcinków dróg wojewódzkich prowadzące do zwiększenia płynności ruchu i bezpieczeństwa komunikacyjnego. Przedsięwzięcia drogowe realizowane jako projekty RPOWSL na lata 2014- 2020;
- Inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego:
 - budowa Szybkiej Kolei Regionalnej,
 - budowa sieci dróg / tras rowerowych (brak wskazań lokalizacyjnych, dotyczy obszaru całego województwa),
 - budowa centrów przesiadkowych (brak wskazań lokalizacyjnych, dotyczy obszaru całego województwa);
- inwestycje celu publicznego zależne od podmiotów innych niż samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa:
 - Budowa drogi S1 od węzła Kosztowy II w Mysłowicach do węzła Suchy Potok w Bielsku-Białej wraz z obwodnicą Oświęcimia (poza granicami Chełmu Śląskiego),
 - Budowa stacji i linii 400 kV Podborze – nacięcie linii Wielopole – Nosovice wraz z budową stacji 400/220 kV Podborze oraz budowa wielonapięciowej linii 2x400 kV+ 220 kV Buczyna – Podborze.
 - Kolejnymi inwestycjami jest planowane przez PKP S.A.: wdrożenie projektu pn.: „Prace na linii kolejowej nr 138 na odcinku Oświęcim - Mysłowice, opracowanie Studium Wykonalności”. Zakres prac przewidzianych do realizacji na linii nr 138 jak i obszar inwestycji, zostaną określone w trakcie opracowywania dokumentacji przedprojektowej, na etapie sporządzania koncepcji i wyborze ostatecznego wariantu do realizacji.

3. Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy Chełm Śląski nie powołano form ochrony przyrody na postawie ustawy o ochronie przyrody takich jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo - krajobrazowe. Nie powołano tu również pomników przyrody.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i wały przeciwpowodziowe

Zgodnie z Informatycznym Systemem Osłony Kraju (ISOK) wschodnia i południowa część gminy – w rejonie rzeki Przemszy, Potoku Goławieckiego oraz Imielinki, narażona jest na prawdopodobieństwo powodzi. Występują w tym rejonie obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz niskie i występuje raz na 500 lat (Q0,2%).

Zagrożenie powodziowe obejmuje również tereny zabudowane usytuowane w Chełmie Małym w rejonie ul. Górnośląskiej, ul. Głogowej, ul. Jasnej i ul. Romera, a w przypadku powodzi Q1% i Q0,2% również obszar zabudowany w rejonie ul. Chełmskiej przy południowej granicy gminy.

Na obszarach o dużym prawdopodobieństwie powodzi (Q10%) i średnim prawdopodobieństwie powodzi, większość istniejących terenów zabudowanych znajduje się w zasięgu obszarów, gdzie głębokość wody jest



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

większa niż 0,5 m i mniejsza lub równa 2 m, co wskazuje na średnie zagrożenie dla ludzi ze względu na możliwość ewakuacji na wyższe piętra budynków, ale wysokie ze względu na straty materialne. Znacznie mniejsza część budynków leży w zasięgu przedziału 2-4 m, gdzie zagrożenie dla ludzi jest wysokie, a ze względu na straty materialne – bardzo wysokie (zalaniu mogą ulec nie tylko partery, ale również pierwsze piętra budynków).

Na obszarach o średnim prawdopodobieństwie powodzi (Q1%), większość istniejących terenów zabudowanych znajduje się w zasięgu obszarów, gdzie głębokość wody jest większa niż 0,5 m i mniejsza lub równa 2 m, co wskazuje na średnie zagrożenie dla ludzi ze względu na możliwość ewakuacji na wyższe piętra budynków, ale wysokie ze względu na straty materialne. Nieco mniejszy odsetek zabudowy objęty jest głębokością z przedziału 2-4 m, gdzie zagrożenie dla ludzi jest wysokie, a ze względu na straty materialne – bardzo wysokie (zalaniu mogą ulec nie tylko partery, ale również pierwsze piętra budynków).

Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (raz na 500 lat), najwięcej budynków znajduje się w zasięgu głębokości 2-4 m, a następnie 0,5-2 m, jednak kilka budynków przy ul. Jasnej objętych jest także głębokością wody większą niż 4 m, charakteryzującą się bardzo wysokim zagrożeniem dla ludzi oraz bardzo wysokim wystąpieniem strat materialnych.

Zgodnie z bazą ISOK na terenie gminy Chełm Śląski miały już miejsce powodzie – do powodzi doszło w roku 1958, roku 1997 roku oraz 2010 roku. Powodzie te związane były z naturalnym wezbraniem rzeki Wisły i cofką. Powodzie objęły wschodnią część gminy – rejon Przemszy, Imielinki i Potoku Goławieckiego oraz teren podmokły w rejonie Dopływu spod Błędowa.

W okolicach terenów zagrożonych powodzią występują wały przeciwpowodziowe oraz wyznaczono pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału obowiązują przepisy art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.): w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Chełm Śląski łączna długość rowów i cieków na terenie gminy Chełm Śląski wynosi 42,3km. Długość systemu rowów stanowi 37,9km. W administracji Wód Polskich znajduje się 6,1km cieków i rowów.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach gminy nie występują osuwiska aktywne okresowo oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Chełm Śląski – na południowo-wschodnim brzegu Zbiornika Dzieńkowice zlokalizowane jest ujęcie wód powierzchniowych oraz pompownia I⁰, czerpiące z ww. zbiornika wodę przeznaczoną do spożycia. Pompy tłoczą wodę do stacji uzdatniania (zlokalizowanej na południowo-zachodnim brzegu zbiornika, przy ul. Gamrot), której pierwszym elementem są komory wstępnego ozonowania. W ostatniej fazie woda uzdatniona pompami II⁰ tłoczona jest do sieci magistralnej. Dla ujęcia oraz samego zbiornika nie zostały ustanowione żadne strefy ochronne.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Wśród proponowanych stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych wymienia się je dla ujęcia wód podziemnych Fabryki Wentylatorów „Fewent” o zakresie 10 m i 80 m zatwierdzonych decyzją Wojewody Katowickiego nr 57/83 z dnia 30 listopada 1983 r.

Natomiast w rejonie KWK „Piast” projektowana jest strefa ochrony pośredniej wody w szybach I, II, III decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 23 grudnia 1999 r.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Dla ujęcia wód powierzchniowych ze Zbiornika Dzieńkowice oraz dla samego zbiornika nie zostały ustanowione żadne strefy ochronne. Natomiast w obszarze gminy Chełm Śląski znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Triasu Chrzanowskiego nr 452 o powierzchni ok. 273,4 km². Głównym poziomem użytkowym jest triasowe piętro wodonośne, występujące w szczelinowo-krasowych utworach węglanowych. Jest to główne piętro wodonośne tego rejonu.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Według bazy internetowej MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Chełm Śląski znajdują się następująca obszary i tereny górnicze:

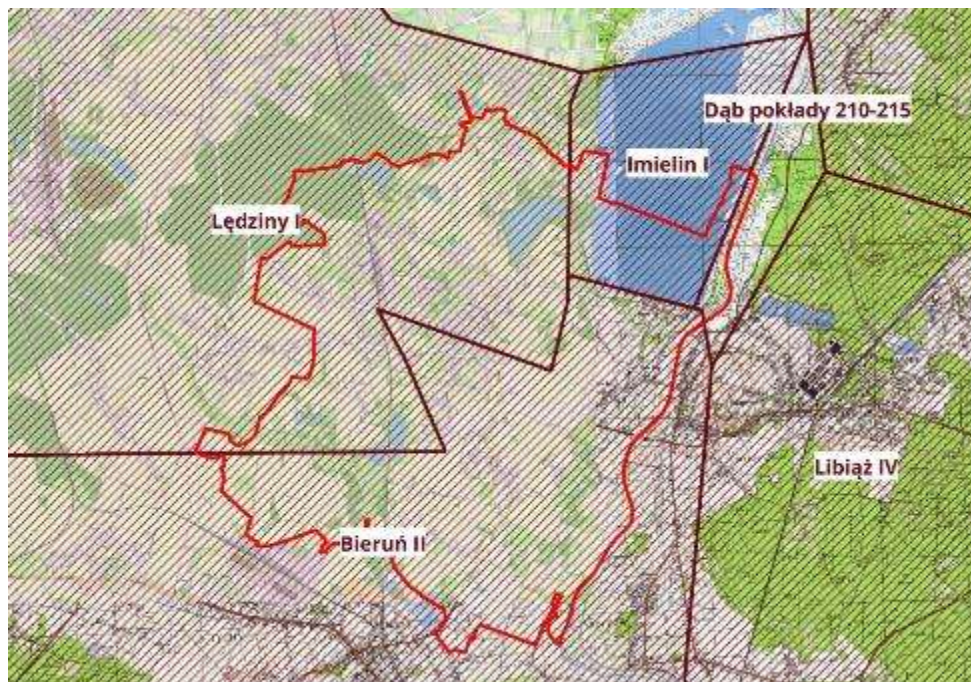
- obszar i teren górniczy „Łędziny I” (nr rejestru 1/1/69) – status aktualny, koncesję na wydobycie węgla kamiennego i metanu ze złoża 374 „Ziemowit” do sierpnia 31.08.2044 roku posiada Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.;
- teren górniczy „Libiąż IV” (nr rejestru 1/1/85) – status zniesiony;
- obszar i teren górniczy „Imielin I” (nr rejestru 1/1/132) – status aktualny, koncesję na wydobycie węgla kamiennego i metanu ze złoża 15813 „Imielin Południe” do sierpnia 31.12.2037 roku posiada Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.;
- obszar i teren górniczy „Bieruń I” (nr rejestru 1/1/44) – status zniesiony;
- obszar górniczy „Łędziny” (nr rejestru 1/1/135 WUG) – status zniesiony;
- obszar górniczy „Ziemowit” (nr rejestru 1/1/79 WUG) – status zniesiony;
- obszar i teren górniczy „Bieruń II” – koncesję o numerze 4/2010 na wydobycie węgla kamiennego ze złoża 299 „Piast” do 2040 roku posiada Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.

Działalność eksploatacyjna na terenie gminy prowadzona jest w granicach dwóch obszarów górniczych OG Łędziny I i OG Bieruń II przez Polską Grupę Górniczą Sp. z o.o. Kopalnię Węgla Kamiennego „Piast – Ziemowit” Ruch Piast i Ruch Ziemowit.

Dla KWK „Piast – Ziemowit” Ruch Piast wydana została przez Ministra Środowiska koncesja nr 4/2010 z dnia 13 maja 2010 roku na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża „Piast” objętego obszarem górniczym „Bieruń II” położonego na terenie miast Bieruń, gminy Bojszowy, gminy Chełmek, Chełm Śląski, miasta Łędziny i miasta Oświęcim. Obszar górniczy obejmuje północno- zachodnią część gminy. Koncesja obowiązuje do 31 grudnia 2030 roku.

Polska Grupa Górnicza KWK „Piast - Ziemowit” Ruch Ziemowit na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 07.06.1993 roku (z późniejszymi zmianami) prowadzi działalność eksploatacyjną węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej ze złoża „Ziemowit” w graniach obszaru górniczego „Łędziny I” obejmującego teren: miasta Bieruń, gminy Chełm Śląski, gminy Imielin, Łędzin, Katowic, Mysłowic. Obszar i teren górniczy obejmuje północno - zachodnią część gminy. Koncesja o numerze 163/94 jest ważna do 2044 roku.

Polska Grupa Górnicza KWK „Piast -Ziemowit” Ruch Ziemowit posiada również koncesje na wydobycie złoża węgla kamiennego 15813 Imielin Południe w graniach obszaru górniczego „Imielin I” w granicach miasto Jaworzno, gminy Imielin i Chełm Śląski - na podstawie decyzji Ministra Środowiska z dnia 14.12.2012 roku. Obszar górniczy obejmuje swoim zasięgiem północno- wschodnią część gminy Chełm Śląski w rejonie zbiornika Dzieńkowice. Koncesja o numerze 7/2012 jest ważna do 2037 roku jednak aktualnie w granicach obszaru górniczego „Imielin I” nie prowadzi się działalności górniczej, nie planuje się jej również w przyszłości



Rysunek 8. Lokalizacja gminy Chełm Śląski na tle obszarów górniczych

Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl>

Filary ochronne

Na terenie górniczym „Bieruń II” i „Lędziny I” w granicach gminy Chełm Śląski znajdują się obiekty i obszary, dla których wyznaczono filary ochronne w obowiązujących dodatkach do projektów zagospodarowania tych złóż:

- linia kolejowa PKP nr 138 relacji Oświęcim – Katowice – II kategoria ochrony;
- rzeka Przemsza – I kategoria ochrony;
- zbiornik wodny „Dzieńkowice” – I kategoria ochrony w zasięgu TG „Bieruń II” i II kategoria ochrony w zasięgu TG „Lędziny I”;
- gazociąg wysokoprężny średnica 500 mm w Chełmie Śląskim – I kategoria ochrony;
- hala produkcyjna Fabryki Wentylatorów „FAWENT” S.A. – I kategoria ochrony;
- obiekty przemysłowe Fabryki Wentylatorów „FAWENT” S.A. i wielorodzinne budynki mieszkalne w Chełmie Śląskim – II kategoria ochrony;
- budynek zabytkowego kościoła w Chełmie Śląskim – I kategoria ochrony.

Ruch „Piaś” oraz „Ziemowit” zamierza prowadzić eksploatację górnictwem w granicach filara ustanowionego dla ochrony linii kolejowej PKP nr 138 relacji Oświęcim – Katowice, uzgodnioną z jej właścicielem, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. W związku z dalszym rozwojem eksploatacji górnictwa kamiennego w granicach obszaru górnictwa na obszarze gminy Chełm Śląski nie wyklucza się likwidacji w przyszłości zbędnych i tworzenia nowych filarów ochronnych.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

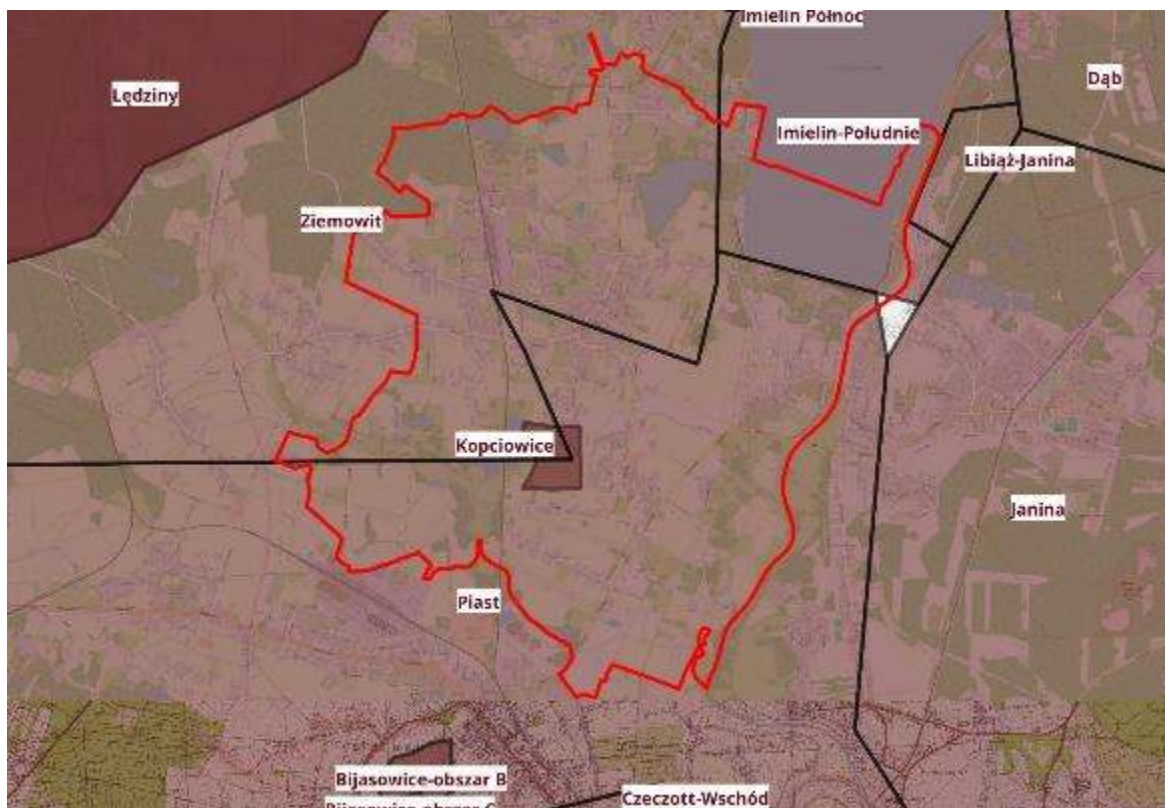
Według bazy internetowej MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Chełm Śląski znajdują się następujące złoża surowców mineralnych:

- złożo węgla kamiennego nr 15813 „Imielin-Południe” – eksploatacja złoża zaniechana. Użytkownikiem złoża była Polska Grupa Górnicza S.A, zakończyła eksploatację w 31.12.2015 roku
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej nr 2098 „Kopciowice” – złożo rozpoznane wstępnie



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

- złożo węgla kamiennego nr 299 „Piast” – złożo zagospodarowane. Użytkownikiem złoża jest Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o. Koncesja na wydobywanie złoża obowiązuje do 31.12.2030 roku.
- złożo węgla kamiennego nr 374 „Ziemowit” – złożo zagospodarowane. Użytkownikiem złoża jest Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o. Kopalnią towarzyszącą jest metan pokładów węgla oraz łupki ogniotrwałe.



Rysunek 9. Lokalizacja gminy Chełm Śląski na tle złóż surowców mineralnych

Źródło: <https://midas-app.pgi.gov.pl>

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony

W granicach gminy Chełm Śląski znajduje się szereg zabytków, obiektów o wysokich wartościach kulturowych, z których część została wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków. Według rejestru zabytków województwa śląskiego (stan na 2025 rok) na terenie gminy znajdują się następujące obiekty zabytkowe:

TABELA 5. OBIEKTY ZABYTKOWE Z WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW, ZNAJDUJĄCE SIĘ W GRANICACH GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

Lp.	Adres	Obiekt objęty ochroną	Nr rejestru / Data wpisu
1	Chełm Śląski, ul. Śląska 11	Kościół parafialny p.w. Świętej Trójcy z XVII wieku - w ramach ogrodzenia wraz z wyposażeniem wnętrza	713/66 z 1966-05-31
2	Chełm Śląski, ul. Śląska 38	Chlew murowany z XIX wieku	714/66 z 1966-05-31
3	Chełm Śląski, ul. Śląska 72	Dom z XIX wieku – budynek nie istnieje	715/66z 1996-05-31
4	Kopciowice, ul. Chełmska 183	Zespół dworski z XIX wieku, obejmujący: dwór, spichlerz, oborę, stodołę, resztki parku	A/1243/80 z 1980-10-30
5	Chełm Śląski, ul. Śląska 57	Figura przydrożna w kształcie kolumny z posągami Matki Boskiej Niepokonalnie Poczętej stojącej na kuli ziemskiej w kamieniu z polichromowa z 1834 roku	538/2024 z 1974– 9-05
6	Chełm Śląski, ul. Chełmskiej i ul. Gamrot	Krzyż przydrożny z postacią Chrystusa, osadzony na wysokim, czworobocznym, dwukondygnacyjnym cokole. W części dolnej pierwotnie prostokątna tablica (obecnie	494/74 z 1974 - 09-05



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

		zniszczona) z I połowy XIX wieku	
7	Smutna Góra, dawny cmentarz	Krzyż z postacią Chrystusa, ustawiony na wysokim, czworobocznym cokole z płaskorzeźbioną postacią Matki Boskiej oraz napisami (obecnie słabo czytelne) z 1831 roku	494/74 z 1974 - 09-05
8	Chełm Śląski, ul. Chełmska 7	Krzyż z postacią Chrystusa, ustawiony na wysokim, czworobocznym cokole z płaskorzeźbioną postacią Matki Boskiej i tablicą fundacyjną (fundacji Johanna Gonsiora) z około 1835 roku	496/74 z 1974 - 09-12

Zródło: Rejestr zabytków woj. śląskiego, 2025rok

Zabytkami wpisanymi do ewidencji zabytków są:

- Kościół parafialny pw. Trójcy Przenajświętszej przy ul. Śląskiej 11 (Nr WEZ 2703-105)
- Kaplica Św. Floriana przy ul. Śląskiej 38 (Nr WEZ 93)
- Kaplica Św. Jana Nepomucena przy ul. Śląskiej 38 obok nr 108 (Nr WEZ 94)
- Stodoła kamienna przy ul. Bukietowej 3 - nie istnieje/zburzona (Nr WEZ 95)
- Dom mieszkalny przy ul. Bukietowej 4 (dawna ul. Ogrodowa) pod wskazanym adresem znajduje się budynek mieszkalny bez wartości konserwatorskiej (Nr WEZ 96)
- Dom mieszkalno- gospodarczy przy ul. Śląskiej 38 (dawna ul. Waryńskiego 36) (nr rejestru 714/66) – do rejestru wpisany murowany chlew, drewniany budynek mieszkalny skreślono (Nr WEZ 97)
- Dom mieszkalny przy ul. Śląskiej 72 (dawna ul. Waryńskiego) - nie istnieje (Nr WEZ 98)
- Murowana stodoła przy ul. Śląskiej 100 - prawdopodobnie nie istnieje, z informacji z Urzędu Gminy wynika, że pod wskazanym adresem i na danej nieruchomości nigdy nie było stodoły - występuje tam budynek mieszkalno- usługowy wraz z zabudową gospodarczą (Nr WEZ 99)
- Dom mieszkalny przy ul. Odrodzenia 47 (dawna Wieczorka) - nie istnieje (Nr WEZ 100)
- Dom mieszkalny –inwentarski - nie istnieje/rozebrany (Nr WEZ 101)
- Dom mieszkalny –inwentarski - nie istnieje/rozebrany (Nr WEZ 102)
- Dom mieszkalny –inwentarski - nie istnieje/rozebrany (Nr WEZ 103)
- Stodoła drewniano- kamienna - nie istnieje/rozebrany (Nr WEZ 104)
- Dom mieszkalny przy ul. Odrodzenia 31 (dawna ul. Wieczorka) – pod wskazanym adresem znajduje się współczesny mieszkalny bez wartości konserwatorskiej (Nr WEZ 106)
- Cmentarz parafialny ul. Śląska (dawna ul. 15 grudnia) - za zabytek uznaje się cały cmentarz po granicy obecnego ogrodzenia.

Zabytkami chronionymi prawem miejscowym są:

- Krzyż Bożej Męki ul. Błędów 24 z 1895 roku – na podstawie Uchwały Nr XXXIII/231/2002 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 01.03.2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Błędów i dwóch bocznych ulic bez nazwy, biegnących od ul. Błędów
- Kapliczka, ul. Odrodzenia 72 z początku XX wieku, przed 1933 roku - na podstawie Uchwały Nr XI/75/03 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 31.10.2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Błędów – Odrodzenia – Żeleńskiego
- Figura Św. Jana Napomucena, ul. Stacyjna 12 z 1874 roku - na podstawie Uchwały Nr XVI/89/2004 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 05.03.2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna
- Krzyż Bożej Męki, ul. Chełmska/Miodowa z 1909 roku – na podstawie Uchwały Nr XLIV/263/2014 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 29.10.2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej
- Kapliczka Matki Boskiej Częstochowskiej, ul. Górnośląska 47 – na podstawie Uchwały Nr XX/97/2020 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21.05.2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy – część A



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

- Budynek, ul. Górnośląska 20 z 1935 roku – na podstawie Uchwały Nr XXXIV/173/2021 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A
- Miejsce pamięci: Brama Tysiąclecia z herbem Chełmu Śląskiego wraz z otoczeniem, południowo-zachodnie zbocza Smutnej Góry - na podstawie Uchwały Nr XXXIV/173/2021 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A
- Krzyż ul. Kurpińskiego z 1877 roku, przy budynku o adresie ul. Górnośląska 28 - na podstawie Uchwały Nr XXXIV/173/2021 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A
- Krzyż Bożej Męki z 1877 roku ul. Gamrot 30 - na podstawie Uchwały Nr XXXIV/173/2021 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań obiektami wskazanymi do objęcia ochroną są:

- Krzyż Bożej Męki z 1903 roku, ul. Stacyjna 18
- Krzyż Bożej Męki z początku XIX wieku, ul. Śląska 11
- Krzyż Bożej Męki z 1915 roku na terenie cmentarza parafialnego przy ul. Śląskiej
- Kapliczka Matki Boskiej Różańcowej z około 1919 roku, ul. Górnośląska 17
- Kapliczka słupowa z początku XX wieku (?), ul. Śląska 157
- Kapliczka pw. Św. Floriana z 1908 roku, ul. Śląska 38 (wpisana do WEZ)
- Kaplica Św. Jana Nepomucena z połowy XIX wieku, ul. Śląska obok nr 108 (wpisana do WEZ)
- zespół czterech figur (Św. Jadwiga Śląska, Św. Jan Nepomucen, Św. Wojciech, Św. Anna i Mała Maria) z końca XIX wieku, ul. Śląska 11
- budynki zabudowy starej stacji kolejowej w rejonie ul. Stacyjnej i Wieniawskiego, które pismem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 06.10.2014 roku (znak: K-NR.5133.15.2014) zostały wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na zachowaną wartość architektoniczną oraz historyczną. Są to trzy budynki oraz wieża ciśnień wybudowane w tradycyjnej technice murowanej z cegły w I ćwiartce XX wieku.

Na terenie gminy występują również stanowiska archeologiczne, chronione na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

TABELA 6. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NA TERENIE GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

Nr obszaru	Nr st. na obszarze	Nr st. w miejscowości	Miejscowość	Funkcja	Bliższa chronologia	Materiał masowy
101-49	3	17	Chełm Śląski	śląd osadniczy	pradziejowy	fr. ceramiki
				osada wiejska	okres nowożytny	30 fr. ceramiki
101-49	5	b.d.	Chełm Śląski	b.d.	b.d.	b.d.
101-49	6	20	Chełm Śląski – tzw. Chełm Mały	punkt osadniczy	późn. średn.	5 fr. ceramiki
				punkt osadniczy	okres nowożytny	12 fr. ceramiki1 szabl dzika
101-49	9*	23	Chełm Śląski	osada	epoka kamienna	5 okrzesków krzem.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

101-49	10*	24	Chełm Śląski	osada	epoka kamienna	3 wiórki, 1 skrobacz, 10 okrzesków krzem.
101-49	11*	25	Chełm Śląski	osada	epoka kamienna	narzędzia, rdzenie i odtępki krzem.
101-49	12*	26	Chełm Śląski tzw. Gamrot	śląd osadniczy	epoka kamienia	2 okrzeski krzem.
101-49	15	28	Chełm Śląski	punkt osadniczy	XII-XIII w.	4 fr. ceramiki
				punkt osadniczy	późn. średn.	7 fr. ceramiki
				śląd osadniczy	okres nowożytny	2 fr. ceramiki

*stanowisko niepotwierdzone

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe, na obszarze gminy Chełm Śląski są szlaki komunikacji kolejowej, wg wykazu działek wyszczególnionych w załączniku (tom 12) do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z załącznikiem – wykazem nieruchomości (Tom 12: województwo Śląskie). Wykaz działek ewidencyjnych, których granice są jednoznaczne z granicami kolejowych terenów zamkniętych, znajdujących się na terenie gminy Chełm Śląski, przedstawia się następująco:

Obręb Chełm Śląski: 221, 222, 223, 239/181, 239/196, 240/182, 240/197, 241/181, 241/198, 242/195, 244/184, 244/201, 245/202, 246/203, 247/187, 247/204, 248/188, 248/205, 249/189, 249/206, 250/190, 250/207, 251/191, 251/209, 252/210, 254/195, 256/197, 266/71, 272/60, 274/67, 284/53, 286/37, 287/37, 296/67, 298/60, 300/129, 303/27, 303/132, 305/133, 306/19, 307/26, 307/136, 308/136, 310/138, 318/47, 320/47, 521/199, 524/199, 525/200, 526/200, 586/136, 590/133, 592/131, 594/131, 596/131, 598/129, 600/129, 604/124, 608/117, 610/117, 612/120, 616/123, 618/123, 853/70, 857/71, 859/71, 861/71, 863/71, 865/71, 1028/211, 1029/211, 1030/211, 1185/195, 1186/195, 1278/1, 1914/645, 1918/645, 1920/577, 1921/577, 1923/577, 2013/533, 2017/533, 2019/535, 2021/535;

Obręb Kopciowice: 10, 11, 17/12, 18/12, 19/12, 20/12, 21/12, 22/12, 145/2, 287/1, 331/3, 432/7.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 138 Oświęcim – Katowice odcinek Nowy Bieruń – Mysłowice Kosztowy o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 85 pociągów, w tym 58 pociągów towarowych.

W ramach przebiegającej linii kolejowej realizowany jest projekt pn.: „Prace na linii kolejowej nr 138 na odcinku Oświęcim – Mysłowice, opracowanie Studium Wykonalności”. W granicach Chełmu Śląskiego planuje się budowę wieży GSM-R. Prace projektowe znajdują się na wstępnym etapie, w związku z tym obecnie nie można wskazać dokładnej lokalizacji obiektu.

Dla w/w linii kolejowej wyznaczono strefę buforową, która wynosi 10 m od terenów kolejowych i 20 m od osi skrajnego toru.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Chełm Śląski nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).



16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Chełm Śląski nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W gminie Chełm Śląski nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu Bieruńsko - Łęczyńskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

Hałas może być też rozpatrywany w kategoriach subiektywnych, co stanowiło przedmiot opracowania Państwowego Zakładu Higieny dla hałasu komunikacyjnego. Wg sporządzonej klasyfikacji, uciążliwość odnosząca się do wartości poziomu równoważnego LAeq jest następująca:

- mała uciążliwość: LAeq < 52dB;
- średnia uciążliwość: 52dB < LAeq < 62 dB;
- duża uciążliwość: 63 dB < LAeq < 70 dB;
- bardzo duża uciążliwość: LAeq > 70 dB.

Do głównych źródeł hałasu w granicach terenu objętego opracowaniem należą źródła liniowe, w tym przede wszystkim drogi o znacznym natężeniu ruchu, a w mniejszym stopniu także linie kolejowe.

Do punktowych źródeł hałasu należą tereny zabudowy produkcyjno – przemysłowej oraz prowadzona działalność gospodarcza.

Największy wpływ na kształtowanie poziomu hałasu drogowego mają parametry źródła, tj. parametry ruchu drogowego, natężenie ruchu, udział pojazdów ciężkich oraz prędkość pojazdów.

Hałas powstający wzdłuż linii kolejowych jest bezpośrednio związany z ruchem pociągów.

Na hałas przemysłowy składają się wszelkie źródła dźwięku zlokalizowane na terenach zakładów.

19. Grunty rolne oraz grunty leśne

W strukturze kompleksów przydatności rolniczej gleb gminy Chełm Śląski wśród gruntów ornych dominują dwa kompleksy żytnie: żytni dobry i żytni słaby, które łącznie stanowią około 57% ich powierzchni. Stosunkowo duży udział przypada również kompleksowi zbożowo- pastewnemu słabemu (około 24,5%). Sumaryczne powierzchnie pozostałych kompleksów: żytni bardzo dobry, pszenno wadliwy (w rejonie Smutnej Góry), pszenno dobry, zbożowo- pastewny mocny, są stosunkowo niewielkie i nie przekraczają 8%. Występujące na terenach wilgotnych użytki zielone średnie oraz słabe i bardzo słabe zajmują około 40% powierzchni gleb poddanych klasyfikacji pod kątem przydatności rolniczej

Na terenie gminy przeważają gleby IV i V klasy bonitacyjnej, zajmujące łącznie około 91% użytków rolnych (z grupy: R, S, Ł, Ps). Na niewielkich powierzchniach gruntów ornych – około 0,26% oraz na około 4% wszystkich łąk trwałych występują gleby chronione – RIIIb oraz ŁIII. Wśród użytków o III klasie bonitacyjnej wymienić należy również pastwiska trwałe (PSIII), obejmujące około 0,54% wszystkich pastwisk trwałych.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chełm Śląski w strukturze użytków gruntowych na terenie gminy dominują użytki rolne, zajmujące łącznie około 75% powierzchni gminy. Pośród użytków rolnych dominują grunty orne (około 40%) oraz łąki trwałe (około 24%). Gmina cechuje się niewielką lesistością wynoszącą niecałe 5%. Pozostały obszar zajmują grunty zabudowane i zurbanizowane (około 14,5%), grunty pod wodami około (3,7%), a także nieużytki i tereny różne.

Kompleksy wykorzystywane rolniczo dominują w chwili obecnej w obrębie Kopciowice (południowa część gminy) oraz w północno- zachodniej, południowej i południowo- wschodniej części obrębu Chełm Śląski. Tam też występuje większość gleb chronionych. Łąki trwałe pojawiają na terenach w rejonie cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych. Największy kompleks leśny zlokalizowany jest w północno- zachodniej części gminy, znacznie mniejsze występują również w pozostałych jej częściach.



20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Chełm Śląski nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

21. Obszary pasa nabrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Chełm Śląski nie występują obszary pasa nabrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

22. Infrastruktura

1) Sieć gazowa

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia „Oświęcim-Szopienice-Tworzeń” wraz z następującą infrastrukturą towarzyszącą (zespoły zaporowo-upustowe, urządzenia ochrony przeciwkorozyjnej):

- fragment nitki głównej o parametrach DN500 MOP 3,6/3,2 MPa (rok budowy: 2003/2006/2013),
- fragment nitki głównej o parametrach DN500 MOP 5,5 MPa (rok budowy 2017/2017/2020/2021),
- odgałęzienie do stacji gazowej Chełm Śląski o parametrach DN250 MOP 5,5 MPa (rok budowy 2021).

Szerokość stref kontrolowanych dla ww. gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz.640): dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 określa Załącznik 2 Tabela 1, zaś dla gazociągu wybudowanego po dniu 12 grudnia 2001 określa Załącznik 2 Tabela 3.

Stacja gazowa SRP zlokalizowana jest przy ulicy Dożynkowej. Dla stacji gazowej strefa zagrożenia wybuchem zawiera się w granicach ogrodzenia stacji.

Ponadto w granicach Chełmu Śląskiego bieżą następujące sieci gazowe, będące własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze:

- 1) wysokiego ciśnienia DN200 CN2,5 MPa relacji Oświęcim-Szopienice, dla którego strefa kontrolowana wynosi 50 m tj. po 25,0 m z obu stron osi gazociągu wraz z odgałęzieniami:
 - DN150 CN 2,5 MPa do SRP I° Imielin przy ul. Satelickiej, dla którego strefa kontrolowana wynosi 40,0 m tj. po 20,0 m z obu stron osi gazociągu,
 - DN50 CN 2,5 MPa do SRP I° Kopciowice wraz z terenem SRP,
 - DN200 do SG Chełm Śląski;
- 2) wysokiego ciśnienia DN200 CN 2,5 MPa relacji Chełm Śląski-Tychy, dla którego strefa kontrolowana wynosi 30,0 m tj. po 15,0 m z obu stron osi gazociągu wraz z odgałęzieniem:
 - DN50 CN 2,5 MPa do SRP I° Chełm Śl. ul. Wołodyjowskiego wraz z terenem SRP;
- 3) średniego ciśnienia w zakresie średnic $\varnothing 25 - \varnothing 110$ z rur stalowych i PE, dla której ciśnienie robocze wynosi 0,28 MPa;
- 4) niskiego ciśnienia w zakresie średnic $\varnothing 40 - \varnothing 300$ z rur stalowych i PE, dla której ciśnienie robocze wynosi 2,2 kPa. Gazociąg relacji Oświęcim-Szopienice DN200 CN 2,5 MPa przeznaczony jest do przebudowy.

Przy ul. Górnośląskiej w Kopciowicach oraz ul. Wołodyjowskiego w Chełmie Śląskim zlokalizowane są stacje redukcyjno pomiarowe I⁰, należące do PSG. Stacja gazowa występuje dodatkowo przy ul. Techników. Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z Rozporządzeniem 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).

2) Energia elektryczna

Na terenie gminy Chełm Śląski występuje stosunkowo gęsta sieć linii elektroenergetycznych najwyższego, wysokiego, średniego i niskiego napięcia.

Źródłem zasilania gminy jest stacja elektroenergetyczna WN/SN – GPZ 110/20/6 kV Brzezinka, która zlokalizowana jest poza granicami gminy – w Mysłowicach-Brzezince oraz stacja elektroenergetyczna WN/SN 110/20/6 kV Jeleń, która zlokalizowana jest w Jaworznie w dzielnicy Jeleń.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

Wśród linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia wyróżnia się następujące, których właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.:

- 220 kV relacji Byczyna-Poręba,
- 220 kV relacji Bieruń-Byczyna, Byczyna-Poręba,
- 220 kV relacji Bieruń-Byczyna,
- 220 kV relacji Bieruń-Komorowice,
- 220 kV relacji Bieruń-Komorowice, Byczyna-Poręba.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych 220 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 50 m (po 25 m z każdej strony od osi linii, mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w których należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Sposób zagospodarowania terenu pod liniami i w ich pobliżu powinien uwzględniać wymogi określone m.in. w następujących przepisach: Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448), Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), PN-E-05100 1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa.

W planach rozwojowych krajowej sieci przesyłowej, na terenie gminy Chełm Śląski, przewidywana jest przebudowa linii 220 kV relacji Bieruń-Byczyna, Byczyna-Poręba oraz linii 220 kV relacji Bieruń-Komorowice, Byczyna-Poręba na trzytorową linię 2x400+220 kV, jako części planowanego ciągu liniowego Byczyna-Podborze, co wiąże się ze zwiększeniem szerokości pasa technologicznego do 70 m (po 35 m z każdej strony od osi linii). Realizacja powyższej inwestycji została ujęta w ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 273 z późn. zm.), jako budowa wielonapięciowej linii 400 i 220 kV Byczyna-Podborze.

Ponadto przez obszar gminy przebiegają następujące sieci będące własnością Tauron Dystrybucja S.A. (Oddział w Będzinie):

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji: Bieruń – Jamnice, Bieruń – Jeleń, Bieruń – Wentylatory Ziemowit tor 1, Bieruń – Wentylatory Ziemowit tor 2, Bieruń – Dwory tor 1, Bieruń – Dwory tor 2, FSM Tychy – Bieruń, Jamnice – Chełmek, Piast – Bieruń, Sobieski – Dwory;
- 2) napowietrzne oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (20 kV);
- 3) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nN-0,4 kV);
- 4) stacje transformatorowe SN w tym SN/Nn w formie słupowej lub wewnętrznej.

Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Będzinie w zasięgu gminy Chełm Śląski jest właścicielem 18 stacji transformatorowych w formie napowietrznej (słupowej) oraz 9 wewnętrznych.

W zakresie ograniczeń zabudowy – wskazano pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV — 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN — 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV — 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych WN - 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV — 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

3) Infrastruktura wodno-ściekowa

Na strukturę sieci wodociągowej gminy Chełm Śląski składają się: wodociągi główne (magistralne): od Zakładu Uzdatniania Wody (ZUW) „Dzieńkowice” w kierunku północnym 2 nitki o średnicy 1600 mm każda, w kierunku południowym – 3 nitki o średnicy 1200 mm każda, wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza do budynków.

Lokalne usługi m.in. w zakresie poboru, uzdatniania oraz przesyłania i sprzedaży wody na terenie gminy Chełm Śląski świadczy Gminna Spółka Komunalna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Techników 18, która zakupuje wodę od Miejskiej Spółki Komunalnej Sp. z o.o. w Imielinie.



Ujęcie wody oraz pompownia dla ZUW „Dzieńkowice” zlokalizowane są na południowo - wschodnim brzegu zbiornika Dzieńkowice, na terenie gminy Chełm Śląski. Pompy tłoczą wodę do stacji uzdatniania, której pierwszym elementem są komory wstępnego ozonowania. Z ujęcia tego korzystają inne gminy, m.in. Chełmek. Na strukturę sieci kanalizacyjnej gminy Chełm Śląski składają się: kanalizacja sanitarna, deszczowa i ogólnospławna. Występują również dwie pompownie (przy ul. Karłowicza i ul. Odrodzenia) oraz mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z pogłębionym usuwaniem biogenów (przy ul. Andrzeja Kmicica). Oczyszczalnia składa się ze zbiornika otwartego (bio reaktor, osadnik wtórny, osadnik klarowania końcowego, bio filtr), a jej przepustowość wynosi 2.500 m³/dobę.

4) Infrastruktura komunikacyjna

Na terenie gminy Chełm Śląski wyróżnia się następujące kategorie dróg oraz odpowiadających im zarządców:

- 1) wojewódzkie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach,
 - a) DW 780 – klasy G – relacji Chełm Śląski – Kraków;
 - b) DW 934 – klasy G – relacji Mysłowice – Bieruń;
- 2) powiatowe – Powiatowy Zarząd Dróg w Bieruniu,
 - a) 5920S – klasy Z/L – ulica Techników;
 - b) 921S - klasy Z - ulica Śląska, ul. Odrodzenia;
 - c) 5924S – klasy Z/L – ulica Osada, ulica Kolonia Leśna;
- 3) gminne – Wójt Gminy Chełm Śląski.

Dla sieci drogowej gminy Chełm Śląski wyróżnia się odcinki o szczególnym znaczeniu w kontekście komunikacji zewnętrznej i wewnętrznej, opisane powyżej, są to: droga główna – wojewódzka DW nr 780, droga główna – wojewódzka DW nr 934, droga zbiorcza/lokalna* (w części) – powiatowa nr 5920S, droga zbiorcza – powiatowa nr 5921S, droga zbiorcza (częściowo o obniżonych parametrach technicznych)/lokalna*(w części) – powiatowa nr 5924S, droga dojazdowa/lokalna* (w części) – gminna nr 683042S, droga lokalna – gminna nr 683041S, droga lokalna/zbiorcza* (w części) – gminna nr 683014S.

Przez obszar gminy Chełm Śląski przebiega magistralna dwutorowa linia kolejowa nr 138 Oświęcim - Katowice (odcinek Nowy Bieruń – Mysłowice Kosztowy). Na terenie zlokalizowanym na wschód od ww. linii kolejowej, pomiędzy ul. Techników i ul. Stacyjną występują bocznice kolejowe, zaś na południe od ul. Stacyjnej – osobowa stacja kolejowa „Chełm Śląski”.

Dnia 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, zgodnie z którym większość obszaru gminy Chełm Śląski znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten potencjalnie będzie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 111 Biała Błotna-Chełmek oraz nr 113 Katowice-Kraków w dalszych etapach prac. Aktualnie (październik 2022 r.) realizowane jest postępowanie przetargowe na opracowanie Studium Techniczno-Ekonomiczno Środowiskowego (STEŚ) dla linii kolejowych nr 111 i nr 113, które obejmie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej.

23. Obiekty infrastruktury społecznej

W granicach gminy Chełm Śląski funkcjonują następujące placówki oświaty i wychowania:

- Szkoła Podstawowa nr 1 z Oddziałami Integrycyjnymi im. Augusta Kardynała Hłonda w Chełmie Śląskim;
- Szkoła Podstawowa nr 2 przy ulicy Kolberga;
- Szkoła podstawowa przy ulicy Śląskiej 12;



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

- Gminne Przedszkole nr 1 w Chełmie Śląskim;
- Żłobek przy ulicy Techników 18.

Gmina Chełm Śląski dysponuje Gminną Biblioteką Publiczną w Chełmie Śląskim przy ul. Techników 18.

Gminny Ośrodek Kultury w Chełmie Śląskim przy ul. Owocowej 10 zapewnia warunki do rozwoju i zaspokajaniu potrzeb kulturalnych, rozpowszechnianiu kultury oraz upowszechnianiu wiedzy.

W 2015 r. gmina Chełm Śląski przejęła budynek przy ul. Owocowej 10 od Spółki Euro-Centrum, gdzie obecnie mieści się Gminny Ośrodek Kultury (dawna Gminna Świetlica Środowiskowa). W ośrodku znajduje się m.in. sala widowiskowa na ok. 150 osób, w której odbywają się koncerty i imprezy okolicznościowe. W drugiej części budynku znajdują się pomieszczenia biurowe przeznaczone dla małej i średniej przedsiębiorczości. Przy Gminnym Ośrodku Kultury działa dziecięcy i młodzieżowy zespół tańca współczesnego „Mini Paka” i „RAZ, DWA”, Zespół Regionalny „Kopciowiczanki”, Uniwersytet Trzeciego Wieku, a także Gminna Orkiestra Dęta.

W gminie Chełm Śląski działa Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji, mający swoją siedzibę przy ul. Techników 4b. W swojej ofercie ma: siłownię, zajęcia fitness, saunę, jacuzzi, a także zajęcia korekcyjno-kompensacyjne dla dzieci. Dodatkowo funkcjonuje sekcja bokserska. Organizuje również imprezy sportowe. Ponadto na terenie gminy funkcjonują: Towarzystwo Sportowe „STAL Chełm Śląsk” i KKS „Kopciowice”, Stowarzyszenie Żeglarstwa Regatowego oraz Yacht Club „OPTY”. Na Pacwowych Stawach oraz Stawie Goldman funkcjonują łowiska użytkowane przez koła Polskiego Związku Wędkarskiego (PZW Bieruń Nowy - koło nr 8, PZW Mysłowice-Brzezinka – koło nr 38).

Na terenie gminy Chełm Śląski funkcjonują dwie apteki (ulice: Śląska 98 oraz Śląska 66), Zakład Opieki Zdrowotnej Chełm Śląski przy ul. Kolberga 2, Prywatna Przychodnia Lekarska Sp. J. Barbra i Henryk Domański przy ul. Imielińskiej 189.

Do realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w ramach zadań gminy i zadań z zakresu administracji rządowej powołany został Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, z siedzibą przy ul. Techników 18.

W gminie od 2016 r. funkcjonuje również dom opieki dla osób starszych prowadzony przez Siostry Służebniczki Najświętszej Maryi Panny Niepokalanie Poczętej. Oferuje on opiekę osobom starszym, przewlekle chorym i niepełnosprawnym.

24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa śląskiego, wykonanym w marcu 2025 roku, na terenie gminy Chełm Śląski w centralnej, zachodniej i północnej części przeważają krajobrazy nizinne z rodzaju peryglacialne, z gatunku wzgórzowe. Pośród których dominuje krajobraz podmiejski i osadniczy (typ 8), podtypu 8d - zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych o falistej rzeźbie terenu (o kodzie 24-512-21-010) w części centralnej oraz pagórkowatej rzeźbie terenu w części północno- wschodniej (kod: 24-341.33-005). W części południowo- zachodniej z kolei występuje krajobraz wiejski podtypu 6c – tj. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola o charakterze pagórkowatym o kodzie 24-512.21-003 o rzeźbie charakterystycznej dla krajobrazu dolin oraz krajobraz górniczy (typ 13) – pod typ 13d – tereny zakończonej eksploatacji o charakterze pagórkowym o kodzie 24-512.21-031.

W rejonie Smutnej Góry występuje mozaika krajobrazów nizinnych (peryglacialnych, wzgórzowych) oraz krajobrazu dolin i obniżen z rodzaju zalewowych den dolin akumulacyjnych z gatunku równin zalewowych w terenach nizinnych i wyżynnych. Występuje tu krajobraz wiejski podtypu 6c – tj. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola o charakterze pagórkowatym o kodzie 24-512.21-012.

Na pozostałym obszarze gminy występuje krajobrazy dolin i obniżen z rodzaju zalewowych den dolin – akumulacyjnych, z gatunku równin zalewowych w terenach nizinnych i wyżynnych. W południowej części gminy występuje krajobraz wiejski podtypu 6c – tj. z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola o rzeźbie dolinnej 24-512.21-031. We wschodniej części występuje natomiast krajobraz



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski

wód powierzchniowych (typ 1) –podtypu 1b System wód płynących (kod 24-341.33 – 001). W rejonie zbiornika Dzieńkowice występuje krajobraz wodno- gospodarczy podtypu 11a - duże sztuczne zbiorniki wodne o różnych funkcjach. Na niewielkim obszarze we wschodniej części gminy występują krajobrazy leśne podtypu 3a – z przewagą siedlisk borowych o kodzie (24-341.33-001). W części północno – wschodniej wzdłuż granicy z gminą Chełmek występują tereny Rowu Krzeszowskiego z przewagą siedlisk lasowych o podtypie 3b o kodzie 24-341.33-001. Natomiast w północno – zachodniej części gminy występuje Równina Pszczyńska o podtypie 3b – z przewagą siedlisk lasowych i 8c – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim.

25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Chełm Śląski sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Terenami niewskazanymi / wyłączonymi z możliwości zabudowy są:

- tereny leśne i zadrzewione, stanowiące ważną ostoję dla świata roślinnego i zwierzęcego,
- tereny zieleni urządzonej, które powinny pełnić dalej swoje aktualne funkcje z możliwością poszerzenia i powstania na terenach zabudowanych nowych terenów: skwerów, zieleńców i rozwoju funkcji rekreacyjno- wypoczynkowych, przyrodniczych,
- użytki rolne najwyższych klas bonitacji obecnie użytkowane rolniczo i przewidziane do dalszego rolniczego użytkowania,
- cieki powierzchniowe wraz z dolinami rzecznyymi, pełniące funkcje korytarzy i ciągów ekologicznych,
- zbiorniki wodne, które powinny kontynuować funkcje hydrologiczne, przyrodnicze z możliwością realizacji funkcji rekreacyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- wały przeciwpowodziowe i 50 m strefa ochronna od wału w granicach której zakazuje się realizację obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów,
- strefa ochrony ujęcia wód,
- strefa sanitarna cmentarza, na której obowiązuje zachowanie minimum 50 m pasu wokół cmentarza wolnego od zabudowań mieszkaniowych, zakładów żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności w przypadku podłączenia do sieci wodociągowej, w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej strefa ta obejmuje 150 m,
- strefy techniczne od linii wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego ciśnienia.

Terenami na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu są:

- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, punkty i otwarcia widokowe, podczas przyszłego zagospodarowania terenów, należy uwzględnić wytyczne konserwatorskie dotyczące remontu, przebudowy i zagospodarowania obiektów i obszarów, w rejonie punktów widokowych nie mogą powstawać dominanty krajobrazowe zasłaniające ekspozycje krajobrazowe ani elementy dysharmonijne zaburzające jego walory,
- stanowiska archeologiczne – w rejonie, których wszystkie prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym,
- tereny narażone na podmokłości i podtopienia,
- tereny w rejonie głównych dróg, linii kolejowych, obiektów produkcyjnych, na których preferowana jest lokalizacja funkcji usługowych, produkcyjnych,
- tereny narażone na potencjalne szkody górnicze, na których obiekty kubaturowe, infrastruktura drogowa i techniczna powinny być odpowiednio zabezpieczone na kategorie szkód górniczych.



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chełm Śląski