

**UCHWAŁA NR XLIV/263/2014  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 29 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic  
Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r.,poz.594 z późn zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz.647 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXV/211/2013 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski", przyjętej uchwałą Nr VIII/46/2007 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21 czerwca 2007r.

**Rada Gminy Chełm Śląski**

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach  
ulic Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej, zwany dalej "planem"**

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXV/211/2013 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole, Kurpińskiego, Chełmskiej i Górnośląskiej.**

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

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1. – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

- 1) **"działce budowlanej"** należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z tym że: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 4, ust. 2, pkt 2;
- 3) **"powierzchni zabudowy"** – należy przez to rozumieć:
  - a) powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian parteru lub kondygnacji nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys parteru;
  - b) powierzchnię rzutu tymczasowego obiektu budowlanego w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie;
- 4) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce budowlanej w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% jej powierzchni;

- 5) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenach;
- 6) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce budowlanej, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% jej powierzchni;
- 7) "**teren**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 8) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 9) "**usłudze nieuciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.);
- 10) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, który uzupełnia pod względem funkcjonalnym przeznaczenie terenu, który nie może występować na działce samodzielnie, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego;
- 11) "**wysokości zabudowy**" – należy przez to rozumieć: wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po ich obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu.

**3. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust.2, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

### **§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - c) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - d) **R** – teren rolniczy;
  - e) **WSR** – teren rowu melioracyjnego;
  - f) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
  - g) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
  - h) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
  - i) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
  - j) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
  - k) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - l) **IG** – teren infrastruktury gazowej;
- 5) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego;
- 6) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej.

### **2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:**

- 1) poza obszarem mpzp – strefa "A" – zespół podworski wpisany do rej. zabytków nr A1243/80;

- 2) poza obszarem mpzp – strefa "B" – ochrony konserwatorskiej objęta na mocy prawa miejscowego;
- 3) poza obszarem mpzp – strefa "K" – ochrony krajobrazu;
- 4) poza obszarem mpzp – strefa "W" – ochrony archeologicznej;
- 5) cały obszar mpzp – Teren Górniczy "Bieruń I";
- 6) cały obszar mpzp – Obszar Górniczy "Bieruń I";
- 7) granica strefy kontrolowanej od gazociągu:
  - a) wysokiego ciśnienia – DN 500 PN 6,3MPa – rok budowy 2006;
  - b) średniego ciśnienia – DN 200 PN 2,5MPa;
- 8) projektowana sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 400kV;
- 9) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220kV;
- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110kV;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20kV;
- 12) sieć kablowa średniego napięcia – 20kV;
- 13) poza obszarem mpzp – słupowa stacja trafo;
- 14) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN 500 PN 6,3MPa – rok budowy 1964;
- 15) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN 500 PN 6,3MPa – rok budowy 2006;
- 16) gazociąg średniego ciśnienia – DN 200 PN 2,5MPa.

#### **USTALENIA OGÓLNE**

##### **§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "Przepisy ogólne" §3 ust.1 pkt 4 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §13 niniejszego planu.

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
  - a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innymi niż ustalone w planie;
  - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,5m;
  - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz.690 z późn. zm.), bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
  - d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków o wskaźnikach większych niż ustalone w planie, w sposób wykraczający poza wskaźniki już przekroczone o maksymalnie – 10%;
  - e) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
  - a) na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;

b) obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń dla niepełnosprawnych, ogrodzeń, miejsc do składowania odpadów oraz obiektów infrastruktury technicznej;

3) w zakresie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem ustala się:

a) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na terenach: **R, WSR, KPJ, KDW, KDG, KDZ, KDL, KDD, IG**;

b) na terenach: **MN** dopuszczenie lokalizowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na zasadach:

- dopuszczenie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 2m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;

- zakaz lokalizowania multimedialnych tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem;

c) na terenach: **MN-U** dopuszczenie lokalizowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na zasadach:

- dopuszczenie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 6m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;

- zakaz lokalizowania multimedialnych tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem;

d) na terenach: **U** dopuszczenie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na zasadach:

- dopuszczenie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 12m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;

- zakaz lokalizowania multimedialnych tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem.

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz.1232 z późn. zm.);

2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz.1235 z późn. zm.), za wyłączeniem:

a) infrastruktury technicznej;

b) komunikacji;

c) terenów: **B4.U, B18.U**, gdzie dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz.1235 z późn. zm.);

4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się:

a) na terenach: **MN** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz.112);

b) na terenach: **MN-U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz.112);

5) lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum – 1,5m od górnej krawędzi cieków wodnych.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się obiekt – krzyż przydrożny z 1909r. objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego, w jego obrębie ustala się nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich.

**5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

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

1) obszar planu znajduje się w granicach Terenu Górniczego "Bieruń I" oraz Obszaru Górniczego "Bieruń I";

2) ustala się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) wysokiego napięcia – 220kV po 35m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;

b) wysokiego napięcia – 110kV po 15m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;

c) średniego napięcia – 15kV po 8m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;

d) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;

3) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów:

a) wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3MPa – rok budowy 1964, o szerokości 70m (po 35m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu);

b) średniego ciśnienia DN 200 PN 2,5MPa o szerokości 30m (po 15m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu);

c) w wypadku zagospodarowywania działek w ich zasięgu ustala się obowiązek uwzględnienia: przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz.640).

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

1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek – 10m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontów działek – 3m;

c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80<sup>0</sup> ÷ 100<sup>0</sup>;

d) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit.c, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

1) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia minimalnie:

a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi – 6 ÷ 15;

b) 4% miejsc, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż – 15;

2) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

- a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
  - stosowanie przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - stosowanie zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek zainwestowanych i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi i/lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu i/lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) realizację zasilania z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, z możliwością budowy sieci elektroenergetycznej w wykonaniu napowietrzonym i kablowym;
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł energii elektrycznej na użytek własny;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 1m od gazociągu w rzucie poziomym;
- c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

- a) na terenach: MN dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r., Nr 106, poz.675 z późn. zm.);

11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) gospodarowanie odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz.21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz.1399 z późn. zm.).

**9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej na terenach: MN-U, U.

**10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN, B2.MN, B7.MN, B10.MN, B13.MN, B14.MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) dojść;
- d) dojazdów;
- e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: MN;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) zieleni urządzonej;

- 2) wydzielanie lokali usługowych:

- a) o udziale powierzchniowym w budynkach mieszkalnych, zgodnym z Prawem budowlanym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz.1409 z późn. zm.);
- b) nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
  - związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
  - składu opału;
  - warsztatów samochodowych;
  - myjni samochodowych;
  - handlu hurtowego;
  - stacji paliw;

- 3) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;

- 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;

- 5) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość – 1m nad poziom terenu;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
- b) gospodarczej i garażowej – 5m;

- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,4;
- b) minimalna – 0,001;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;

- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 11) stosowanie dachów:
  - a) płaskich o nachyleniu – do 5°;
  - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42°;
- 12) stosowanie pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączzonej na rąbek stojący;
- 13) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży;
  - e) dopuszcza się lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup>;
  - b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup>;
  - b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 20m;
  - b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 14m.

### **§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.MN-U, A6.MN-U, A7.MN-U, B1.MN-U B9.MN-U, B12.MN-U, B16.MN-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:



- a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) dojść;
  - d) dojazdów;
  - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: MN-U;
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - g) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
- a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
  - b) składu opału;
  - c) warsztatów samochodowych;
  - d) myjni samochodowych;
  - e) handlu hurtowego;
  - f) stacji paliw;
- 3) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 5) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość – 1m nad poziom terenu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
  - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna – 0,4;
  - b) minimalna – 0,001;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 11) stosowanie dachów:
- a) płaskich o nachyleniu – do 5°;
  - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42°;
- 12) stosowanie pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 13) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży;

e) dopuszcza się lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę:

- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup>;
- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m<sup>2</sup>;
- c) z funkcją usługową – 1100m<sup>2</sup>.

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

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:

- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup>;
- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m<sup>2</sup>;
- c) z funkcją usługową – 1100m<sup>2</sup>;

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

- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 20m;
- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 14m;
- c) z funkcją usługową – 20m.

### **§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.U, B4.U, B11.U, B18.U ustala się:**

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) dojść;
- d) dojazdów;
- e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: U;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) zieleni urządzonej;

2) lokalizowanie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:

- a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- b) składu opału;
- c) warsztatów samochodowych;
- d) myjni samochodowych;

- e) handlu hurtowego;
- f) stacji paliw;
- 3) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość – 1m nad poziom terenu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
  - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,7;
  - b) minimalna – 0,001;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) stosowanie dachów:
  - a) płaskich o nachyleniu – do 5°;
  - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42°;
- 10) stosowanie pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę – 1500m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 20m.

### **§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.R, B3.R, B5.R, B17.R ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze.

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

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów rolnych w formie:

- a) gruntów ornych;
  - b) sadów;
  - c) łąk trwałych;
  - d) pastwisk trwałych;
  - e) gruntów ornych pod stawami;
  - f) rowów;
- 2) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
- a) na terenie: **A4.R** dojazdu do terenu: **A5.IG**;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B6.WSR ustala się:**

- 1) przeznaczenie: rów melioracyjny.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B15.KPJ ustala się:**

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszo – jezdny.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość ciągu pieszo – jezdny – 3,5m÷15m;
- 2) plac do zawracania samochodów.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B8.KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość drogi – 8m;
- 2) plac do zawracania samochodów.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDG, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD ustala się:**

1) przeznaczenie:

- a) drogi publiczne klasy głównej, oznaczone na rysunku planu: **KDG**;
- b) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu: **KDZ**;
- c) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: **KDL**;
- d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu: **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m÷16m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 2) dla terenu: **2.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m÷14m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 3) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5m÷11,5m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 4) dla terenu: **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5m÷10,5m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 5) dla terenu: **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4m÷5,5m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 6) dla terenu: **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 7) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,5m÷12,5m.

**§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A5.IG ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura gazownicza.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż związanych z gazownictwem;
- b) zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady

**Kazimierz Plewnia**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/263/2014

Rady Gminy Chelm Śląski

z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chelm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole,  
Kurpińskiego, Chelmskiej i Górnośląskiej**

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole, Kurpińskiego, Chelmskiej i Górnośląskiej.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Kazimierz Plewnia*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/263/2014

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Zakole, Kurpińskiego, Chelmskiej i Górnośląskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz.647 z późn. zm.) Rada Gminy Chełm Śląski ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane z:

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Kazimierz Plewnia*