

**UCHWAŁA NR XLVIII/268/2018  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 20 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic  
Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej - część A**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.z 2018 r., poz.994 z późn.zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r.,poz.1073 z późn.zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej

**Rada Gminy Chełm Śląski**

**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.**

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz  
Skalnej – część A, zwany dalej „planem”.**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 15 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej.**

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

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

**2. Załącznikami do uchwały są:**

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

**3. Jeżeli w planie jest mowa o:**

- 1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) schodów wejściowych do budynku, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5m;
  - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m;
- 3) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,

przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 55% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

- 4) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r.,poz.799 z późn.zm.);
- 8) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 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 2017 r.,poz.1405 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;
- 9) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%;
- 10) **"zieleni zorganizowanej"** – należy przez to rozumieć: niepubliczną zielenią, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:
  - a) stworzenie warunków do rekreacji;
  - b) kształtowanie krajobrazu;
  - c) ochrona środowiska.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 7) **U/MN** – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 8) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 9) **R** – teren rolniczy;
- 10) **ZZO** – teren zieleni zorganizowanej;
- 11) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 12) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 15) stanowisko archeologiczne;

- 16) granica strefy „W” – ochrony archeologicznej;
- 17) granica strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego;
- 18) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150m;
- 19) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych.

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

- 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) granica pomiędzy:
  - a) złożem udokumentowanym węgla kamiennego „Ziemowit” WK 374;
  - b) złożem udokumentowanym węgla kamiennego „Piast” WK 299;
  - c) obszarem górniczym „Lędziny I”;
  - d) obszarem górniczym „Bieruń II”;
- 4) granica terenu górniczego „Lędziny I”;
- 5) granica terenu górniczego „Bieruń II”;
- 6) granica terenu górniczego „Imielin I”;
- 7) projektowana sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 400kV;
- 8) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220kV;
- 9) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110kV;
- 10) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20kV;
- 11) słupowa stacja trafo;
- 12) gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 500 PN 4MPa, DN 200 PN 2,5MPa);
- 13) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 500 PN 4MPa, DN 200 PN 2,5MPa);
- 14) granica aglomeracji Chełm Śląski.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust.1 pkt 4 ÷ 14 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §13 uchwały.**

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
  - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania, z dopuszczeniem rozbudowy oraz nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały;
  - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
  - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn.zm.);

d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w zakresie: wysokości, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i szerokości elewacji frontowej, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 10%;

2) maksymalna wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 30m.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego;

2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.);

3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;

4) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):

a) na terenach: MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na terenach: MN/U, MN-U, U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

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

1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowisko archeologiczne 9/101-49 AZP, w jego granicach należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.);

2) wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.);

3) wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami planu.

### **6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art.15 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).**

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

1) na obszarze planu występuje:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.);

b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

c) udokumentowane złoża węgla kamiennego:

- „Ziemowit” WK 374;

- „Piast” WK 299;

d) obszar górniczy:

- „Lędziny I”;
- „Bieruń II”;

e) teren górniczy:

- „Lędziny I”;
- „Bieruń II”;
- „Imielin I”;

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

- a) wysokiego ciśnienia DN 500 PN 4,0MPa – rok budowy 2006, o szerokości 30m (po 15m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu);
- b) wysokiego ciśnienia DN 200 PN 2,5MPa o szerokości 30m (po 15m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu);
- c) w ich zasięgu podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r.,poz.640);

3) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r.,poz.799 z późn.zm.);

4) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz.121 z późn.zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 80° ÷ 100°;
  - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

- 1) wyznacza się granicę strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza 50m ÷ 150m, w zasięgu której ustala się zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej;
  - b) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) wyznacza 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 20m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;
  - c) średniego napięcia 20kV – po 7,5m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych;

d) w zasięgu pasów technologicznych ustala się:

- nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
- zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

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

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2222 z późn.zm.);
- b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit.a;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- b) dopuszczenie stosowania: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Chełm Śląski wyznaczonej Uchwałą Nr V/14/6/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 26 października 2015r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Chełm Śląski (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 4 listopada 2015 r., poz. 5434);

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

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

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną: wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi;
- b) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

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

- c) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r., poz. 2624);
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 992 z późn.zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1454).
11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
12. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.**

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

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 8.MN, 10.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,8;
  - b) minimalna – 0,01;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 9) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie;
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42°;
- 10) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
  - a) czerwieni;

- b) brązu;
- c) grafitu;
- d) szarości;

11) pokrycie dachów:

- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
  - dachu zielonego;
- b) płaskich w formie dowolnej;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde 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 albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- e) lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
  - b) w układzie bliźniaczym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 20m;
  - b) w układzie bliźniaczym – 14m.

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

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

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) stacji kontroli pojazdów;
- 6) warsztatów samochodowych;



7) myjni samochodowych.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 4.MN/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) garaże;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,8;
  - b) minimalna – 0,01;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 10) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie;
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 42°;
- 11) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
  - a) czerwieni;
  - b) brązu;
  - c) grafitu;
  - d) szarości;
- 12) pokrycie dachów:
  - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

- blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- łupka lub materiałów o wygładzie zbliżonym do łupka;
- dachu zielonego;

b) płaskich w formie dowolnej;

13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde 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 albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;

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

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

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

- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
- b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
- c) z funkcją usługową – 1100m<sup>2</sup>;

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

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

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

- 1) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją wyłącznie mieszkalną);
- 2) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
- 3) z funkcją usługową – 1100m<sup>2</sup>.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) stacji kontroli pojazdów;
- 6) warsztatów samochodowych;
- 7) myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw.

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

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

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

- 1) uzupełniająco sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) garaże;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,8;
  - b) minimalna – 0,01;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 10) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie;
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 42°;
- 11) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
  - a) czerwieni;
  - b) brązu;
  - c) grafitu;
  - d) szarości;
- 12) pokrycie dachów:
  - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
    - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;

- łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
  - dachu zielonego;
  - b) płaskich w formie dowolnej;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi;
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde 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 albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
  - e) lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 1100m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
  - b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny);
  - c) z funkcją usługową – 1100m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
- a) mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym – 20m;
  - b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 14m;
  - c) z funkcją usługową – 20m.

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

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

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) stacji kontroli pojazdów;
- 6) warsztatów samochodowych;
- 7) myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw.

### **§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 6.U/MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową;

2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

2) lokalizowanie budynków usługowo-mieszkalnych lub usługowych;

3) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;

6) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1;
- b) minimalna – 0,01;

7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60m;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

10) geometria dachów:

- a) dachy płaskie;
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 42°;

11) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:

- a) czerwieni;
- b) brązu;
- c) grafitu;
- d) szarości;

12) pokrycie dachów:

- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
  - dachu zielonego;

- b) płaskich w formie dowolnej;

13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi;

- b) 1 miejsce do parkowania na każde 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 albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego;
- e) lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

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

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

### **4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę z funkcją usługową – 1500m<sup>2</sup>.**

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem.

### **§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 5.U ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) garaże;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0,01;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

9) geometria dachów:

- a) dachy płaskie;
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 42°;

10) kolorystyka dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:

- a) czerwieni;
- b) brązu;
- c) grafitu;
- d) szarości;

11) pokrycie dachów:

- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
  - dachu zielonego;

b) płaskich w formie dowolnej;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde 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 albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- d) lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

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

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

### **4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę z funkcją usługową – 1500m<sup>2</sup>.**

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 11.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) dojeżdżania i dojazd;

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

**§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 12.ZZO, 14.ZZO ustala się przeznaczenie pod zieleni zorganizowaną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wiaty;
  - c) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji;
  - d) dojścia i dojazdy;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie;
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 42°;
- 4) kolorystyka dachów dowolna;
- 5) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 6) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5m;
- 7) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDL, 3.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu **KDG**;
- 2) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu **KDL**;
- 3) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu **KDD**.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - c) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10m.

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



- 1) dla terenu **1.KDG** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 12,5m (stanowiącej część szerokości drogi głównej w granicach planu);
- 2) dla terenu **2.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 5,5m (stanowiącej część szerokości drogi lokalnej w granicach planu);
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 2,5m ÷ 6m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.KDW, 13.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10m.

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

- 1) dla terenu **9.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 2) dla terenu **13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) 1,5m ÷ 18m (na odcinku stanowiącym część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu);
  - b) 8m (na odcinku stanowiącym całą szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu).

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

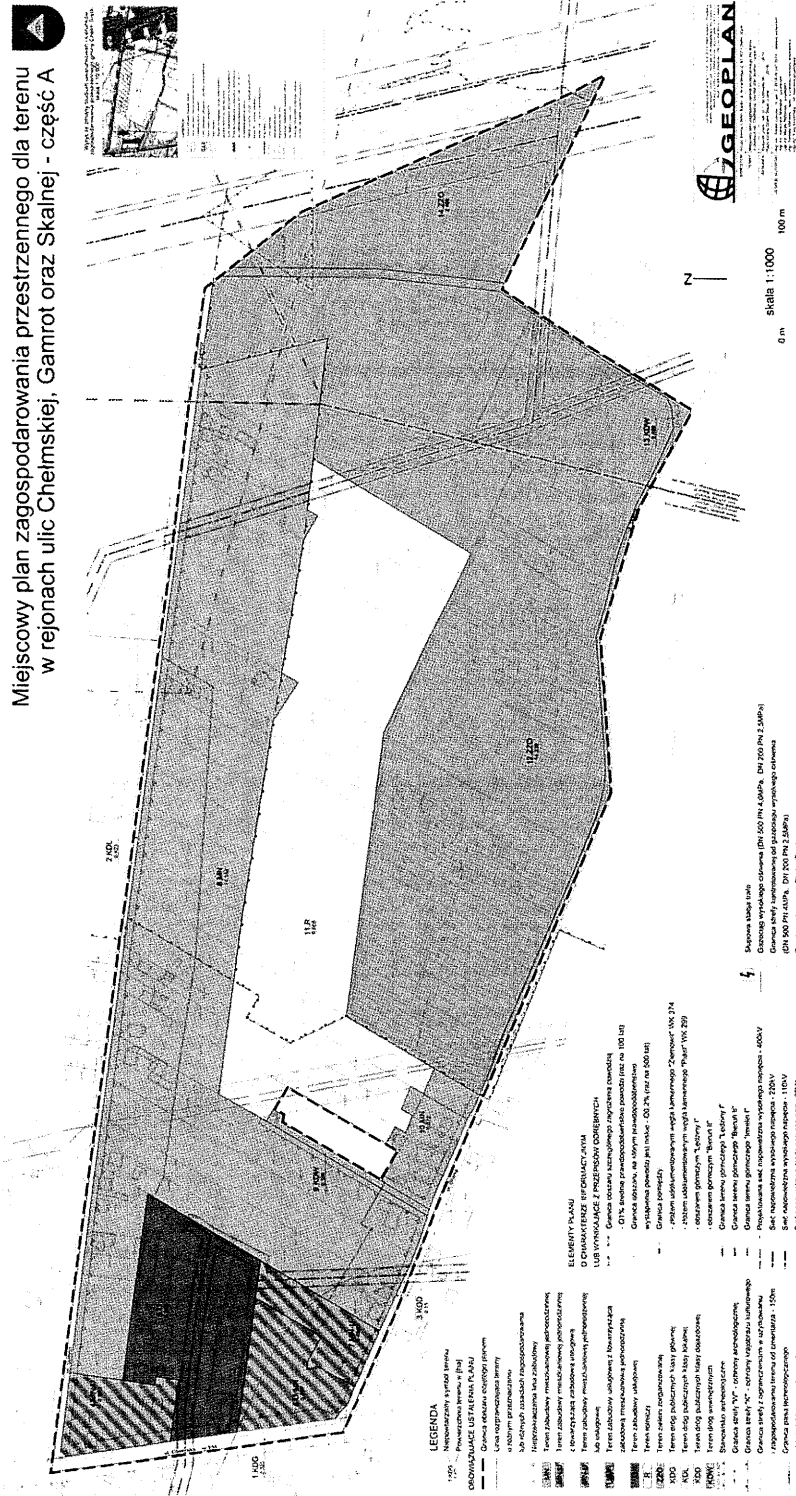
**§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.**

Przewodniczący Rady

  
**Kazimierz Plewnia**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/268/2018  
 Rady Gminy Chełm Śląski  
 z dnia 20 września 2018 r.

Rysunek planu



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
 w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej - część A

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/268/2018

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 20 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic  
Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej - część A**

Rada Gminy Chełm Śląski, działając na podstawie art.20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz.1073 z późn.zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	Osoba fizyczna	1. Prośba o przeznaczenie całej przedmiotowej działki na cele budowlane (planowane dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – zgodnie z załącznikiem). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i>	Dz. nr 994/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że nieznaczna część działki tj. ok. 759m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		2. W związku z postulatem z pkt 1.1. – prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.	Dz. nr 479. <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 1.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
2.	Osoba fizyczna	1. Prośba o ujęcie w mpzp terenów mieszkaniowo-usługowych (ze względu na prowadzoną tam od 15 lat działalność usługową oraz chęć wybudowania od strony ul.	Dz. nr 993/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że przedmiotowa działka

		Skalnej budynku mieszkalnego z dojazdem przez dz. nr 479). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i>			posiada użytek rolny, przy czym nieznaczna jej część tj. ok. 522m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		2.Prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.	Dz. nr <b>479.</b> <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 2.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
3.	Osoba fizyczna	1.Prośba o ujęcie w mpzp terenów mieszkaniowo-usługowych (ze względu na prowadzoną tam od 15 lat działalność usługową oraz chęć wybudowania od strony ul. Skalnej budynku mieszkalnego z dojazdem przez dz. nr 479). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i>	Dz. nr <b>993/456.</b>	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że przedmiotowa działka posiada użytek rolny, przy czym nieznaczna jej część tj. ok. 522m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		2.Prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.	Dz. nr <b>479.</b> <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 3.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy

					ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
4.	Osoba fizyczna	1. Prośba o ujęcie w mpzp terenów mieszkaniowo-usługowych (ze względu na prowadzoną tam od 15 lat działalność usługową oraz chęć wybudowania od strony ul. Skalnej budynku mieszkalnego z dojazdem przez dz. nr 479). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i>	Dz. nr 993/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że przedmiotowa działka posiada użytek rolny, przy czym nieznaczna jej część tj. ok. 522m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		2. Prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.	Dz. nr 479. <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 4.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
5.	Osoba fizyczna	1. Prośba o ujęcie w mpzp terenów mieszkaniowo-usługowych (ze względu na prowadzoną tam od 15 lat działalność usługową oraz chęć wybudowania od strony ul. Skalnej budynku mieszkalnego z dojazdem przez dz. nr 479). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i>	Dz. nr 993/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że przedmiotowa działka posiada użytek rolny, przy czym nieznaczna jej część tj. ok. 522m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		2. Prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.	Dz. nr 479. <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy	Uzasadnienie zgodne z uwagą 5.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego

				dojazdowej.	uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
6.	Osoba fizyczna	<p>1. Prośba o przeznaczenie całej przedmiotowej działki na cele budowlane (planowane dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – zgodnie z załącznikiem). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i></p>	Dz. nr 994/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że nieznaczna część działki tj. ok. 759m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		<p>2. W związku z postulatem z pkt 6.1. – prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.</p>	Dz. nr 479. (własność Gminy)	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 6.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielania jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
7.	Osoba fizyczna	<p>1. Prośba o przeznaczenie całej przedmiotowej działki na cele budowlane (planowane dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – zgodnie z załącznikiem). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej</i></p>	Dz. nr 994/456.	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że nieznaczna część działki tj. ok. 759m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.

		<p><i>nieruchomości.</i></p> <p>2.W związku z postulatem z pkt 7.1. – prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.</p>	Dz. nr <b>479.</b> <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 7.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielenia jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
8.	Osoba fizyczna	<p>1.Prośba o przeznaczenie całej przedmiotowej działki na cele budowlane (planowane dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – zgodnie z załącznikiem). <i>W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia uwagi Wnioskodawca zapowiada zwrócenie się do Gminy o zwrot kwoty równej zmniejszeniu wartości gruntu lub o zadośćuczynienie w postaci przekazania innej działki, odpowiadającej parametrom przedmiotowej nieruchomości.</i></p>	Dz. nr <b>994/456.</b>	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>R:</b> teren rolniczy.	Przyjęcie uwagi naruszałoby ustalenia studium, brak formalnej możliwości jej uwzględnienia. Należy podkreślić, że nieznaczna część działki tj. ok. 759m <sup>2</sup> przeznaczona jest w projekcie planu pod MN.
		<p>2.W związku z postulatem z pkt 8.1. – prośba o przeznaczenie działki na teren dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej.</p>	Dz. nr <b>479.</b> <i>(własność Gminy)</i>	<b>ZZO:</b> teren zieleni zorganizowanej; <b>KDD:</b> teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą 8.1. Ponadto brak jest ekonomicznego i funkcjonalnego uzasadnienia dla przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, niemniej jednak w rama terenu 12.ZZO dopuszczone są dojazdy, w tym z możliwością ich wydzielenia jako odrębnych nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zwrócić uwagę, że na dzień dzisiejszy działka posiada użytek drogowy.
9.	Osoba fizyczna	Prośba o uwzględnienie faktycznego sposobu użytkowania działek w postaci prowadzenia działalności rolniczej (gospodarstwo rolne).	Dz. nr: <b>714/442,</b> <b>711/442.</b>	<b>MN:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwagę uwzględnia się w części. Zwiększa się możliwości inwestycyjne związane z prowadzoną dotychczas działalnością rolniczą poprzez zmianę zapisu w § 4, ust.2, pkt 1 lit a. z: „prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym

					niż ustalone w planie, z możliwością jego zachowania” na: „prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania, z dopuszczeniem rozbudowy oraz nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały”.
--	--	--	--	--	---

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Kazimierz Plewnia*



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/268/2018  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 20 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Chełmskiej, Gamrot oraz Skalnej - część A  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach  
ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Chełm Śląski ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) z:

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

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

  
PRZEWODNICZĄCY RADY

Kozimierz Plewnia