

**UCHWAŁA NR XX/99/2020  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 21 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską – 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/29/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską

**Rada Gminy Chełm Śląski  
uchwala:**

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

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. Granica obszaru objętego planem zawiera się w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały nr VI/29/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską.**

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

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

**2. Załącznikami do uchwały są:**

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

**3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

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

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

- 5) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) "**teren**" – należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.);
- 9) "**usłudze uciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;
- 10) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 7) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 8) **R** – teren rolniczy;
- 9) **W** – teren rolniczy pod rowami;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 12) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 15) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych – 20 kV;
- 16) ciąg rowerowy.

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

- 1) granica pomiędzy obszarem i terenem górniczym "Bieruń II" a obszarem i terenem górniczym "Lędziny I";
- 2) granica złoża udokumentowanego węgla kamiennego „Piast” (id: 299);
- 3) granica złoża udokumentowanego surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kopciowice” (id: 2098);
- 4) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 5) słupowa stacja trafo;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN 200 PN 2,5 MPa;
- 7) granica strefy kontrolowanej od gazociągu – DN 200 PN 2,5 MPa;
- 8) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu;
- 9) granica aglomeracji Chełm Śląski.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 2 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 14 oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §14 uchwały.**

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
  - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania, z dopuszczeniem rozbudowy oraz nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych,
  - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,
  - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania,
  - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), bez możliwości pomniejszenia tych odległości,
  - e) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo i jednorazowo (w trakcie obowiązywania niniejszego planu) odbiegający o maksymalnie:
    - 5% – w wypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia,
    - 10% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia,
    - 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia;
  - f) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) maksymalna wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.),

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

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

- 1) zakaz lokalizowania na terenach przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), z wyjątkiem:
  - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego,
  - b) terenu C11.U, na którym dopuszcza się zachowanie dotychczasowej działalności (stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji), polegającej na wytwarzaniu odpadów oraz gospodarowaniu odpadami w zakresie przetwarzania (odzysku) odpadów, z zakazem jej: rozbudowy, zwiększania zakresu przestrzennej działalności i oddziaływania oraz wydajności przedsięwzięcia, w tym ilości wytwarzanych i przetwarzanych odpadów;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):
  - a) na terenach: MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach: MN/U, MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

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

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

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

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

- 1) na obszarze planu występuje:
  - a) obszar i teren górniczy "Bieruń II",
  - b) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Piast” (id:299),
  - c) udokumentowane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kopciowie” (id:2098);
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 2,5 MPa o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu), dla której podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej, ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640, załącznik nr 2, tabela nr 1);
- 3) na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);

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

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

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

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

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

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

- 1) ustalenia dotyczące szerokości terenów komunikacji dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” §13 i §14 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścież na zakrętach;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie stosowania: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi,
  - d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Chełm Śląski wyznaczonej Uchwałą Nr V/14/6/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 26 października 2015 r. 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 podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,

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

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

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.MN, A7.MN, B1.MN, B4.MN, B7.MN, C2.MN, C6.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzone;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,

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

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

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

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

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

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

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

**§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN/U, A5.MN/U, A8.MN/U, A9.MN/U, A10.MN/U, B2.MN/U, B6.MN/U, C7.MN/U, C8.MN/U, C10.MN/U, C12.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) budynki gospodarcze,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) wiaty,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) garaże,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
    - wszystkich kondygnacji – 1,2,



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

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

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

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

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

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

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

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.MN-U, A4.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) wiaty,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) garaże,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
    - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna na terenach: **A1.MN-U, B10.MN-U:**
    - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
    - wszystkich kondygnacji – 1,2,
  - b) maksymalna na terenie **A4.MN-U:**
    - kondygnacji nadziemnych – 1,

- wszystkich kondygnacji – 1,5,
- c) maksymalna na terenie **B9.MN-U**:
  - kondygnacji nadziemnych – 1,5,
  - wszystkich kondygnacji – 2,1,
- d) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach: **A1.MN-U**, **B10.MN-U** – 40%,
  - b) na terenie **A4.MN-U** – 50%,
  - c) na terenie **B9.MN-U** – 60%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach: **A1.MN-U**, **B10.MN-U** – 30%,
  - b) na terenie **A4.MN-U** – 20%,
  - c) na terenie **B9.MN-U** – 15%;
- 9) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
  - d) dachu zielonego;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - c) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
    - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym – 1100 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek mieszkalny),

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

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

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

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) stacji kontroli pojazdów, za wyjątkiem terenów: **A4.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U**;
- 7) stacji paliw;
- 8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, za wyjątkiem terenów: **B9.MN-U, B10.MN-U**;
- 9) warsztatów samochodowych, za wyjątkiem terenów: **A4.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U**;
- 10) myjni samochodowych, za wyjątkiem terenów: **A4.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U**.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A11.U, B3.U, B8.U, C11.U ustala się 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) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:  
2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - kondygnacji nadziemnych – 1,
    - wszystkich kondygnacji – 1,5,

- b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
  - a) na terenie **C11.U** – 35 m,
  - b) na terenach: **A11.U, B3.U, B8.U** – 60 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
  - d) dachu zielonego;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 20 m.

### **4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową – 1200 m<sup>2</sup>.**

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

- 1) na terenach: **A11.U, B3.U, B8.U**
  - a) uciążliwych,
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
  - c) handlu opałem,
  - d) stacji paliw, za wyjątkiem terenów: **A11.U, B3.U**;

2) na terenie **C11.U**:

- a) uciążliwych, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej działalności (stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji), polegającej na wytwarzaniu odpadów oraz gospodarowaniu odpadami w zakresie przetwarzania (odzysku) odpadów, z zakazem jej: rozbudowy, zwiększania zakresu przestrzennej działalności i oddziaływania oraz wydajności przedsięwzięcia, w tym ilości wytwarzanych i przetwarzanych odpadów,
- b) związanych z gospodarowaniem odpadami, z dopuszczeniem o którym mowa w lit. a,
- c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, z dopuszczeniem o którym mowa w lit. a,
- d) handlu opałem,
- e) stacji kontroli pojazdów,
- f) stacji paliw,
- g) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
- h) warsztatów samochodowych,
- i) myjni samochodowych.

**§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.R, B15.R, B18.R, B19.R, B20.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) dojeżdża i dojazdy,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:

- a) gruntów ornych,
- b) sadów,
- c) łąk trwałych,
- d) pastwisk trwałych,
- e) rowów;

3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;

4) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B13.R, B17.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) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:

- a) gruntów ornych,
- b) sadów,
- c) łąk trwałych,
- d) pastwisk trwałych,
- e) rowów;

2) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B16.W ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą, w zakresie rowów.**

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B11.WS, B14.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) urządzenia wodne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDL, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.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) 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) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

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

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

1) dla terenu **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,5 m ÷ 13,5 m, (stanowiącej część szerokości drogi głównej w granicach planu);

2) dla terenu **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 8 m, (stanowiącej część szerokości drogi lokalnej w granicach planu);

3) dla terenu **3.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;

4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 1 m ÷ 4 m, (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu);

5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;

6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3 m, (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.KDW, B5.KDW, C1.KDW, C3.KDW, C4.KDW, C5.KDW, C9.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 – 10 m.

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

1) dla terenu **A6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 5,5 m;

- 2) dla terenu **B5.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 3) dla terenu **C1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 6 m;
- 4) dla terenów **C3.KDW, C4.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 5) dla terenu **C5.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 6) dla terenu **C9.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Chełm Śląski

**Henryk Buchta**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską - część A

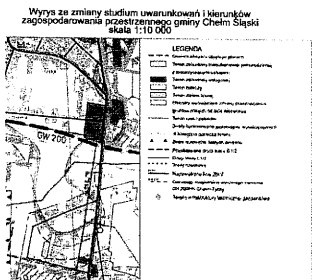
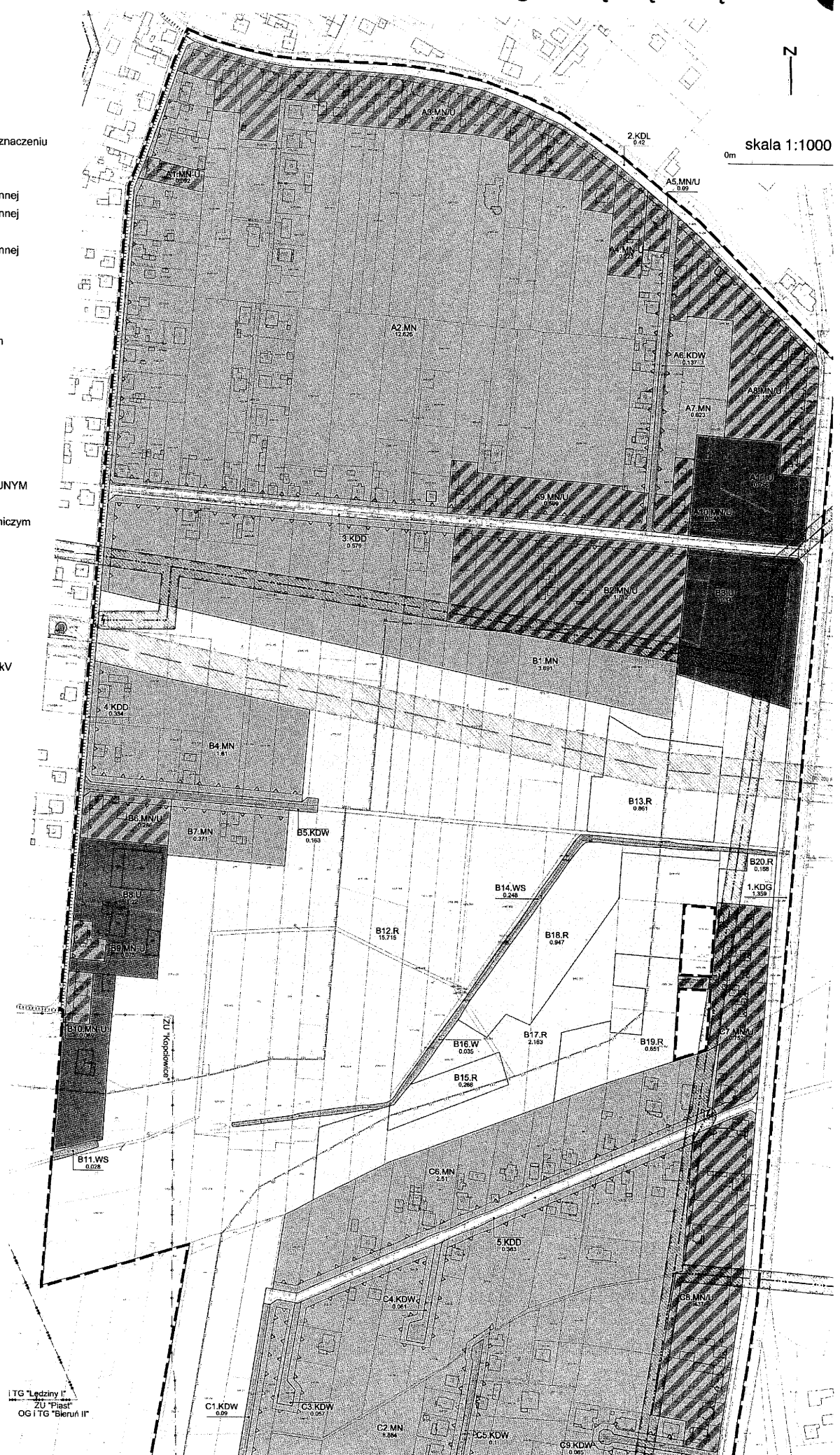


## LEGENDA

- Niepowtarzalny symbol terenu
- Powierzchnia terenu [ha]
- IAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▨ Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ▨ Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- ▨ Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- ▨ Teren zabudowy usługowej
- ▨ Teren rolniczy
- ▨ Teren rolniczy pod rowami
- ▨ Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ▨ Teren drogi publicznej klasy głównej
- ▨ Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- ▨ Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- ▨ Teren drogi wewnętrznej
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych - 20 kV
- Ciąg rowerowy
- SYMBOLY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- Granica pomiędzy obszarem i terenem górnym "Bieruń II" a obszarem i terenem górnym "Łędziny I"
- Granica złoża udokumentowanego węgla kamiennego "Piast" (id:299)
- Granica złoża udokumentowanego surowców ilastych ceramiki budowlanej "Kopciowice" (id:2098)
- Sieć napowietrzna średniego napięcia - 20 kV
- Słupowa stacja trafo
- Gazociąg wysokiego ciśnienia - DN 200 PN 2,5MPa
- Granica strefy kontrolowanej od gazociągu - DN 200 PN 2,5MPa
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Granica aglomeracji Chełm Śląski



skala 1:1000  
0m



A  
B  
C

ITG "Łędziny I"  
ZU "Piast"  
OG ITG "Bieruń II"

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski**  
**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską – 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 2020 r., poz. 293), postanawia nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską – część A.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Osoby nr 1	Wniesiono o przeniesienie granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy do wysokości, która istnieje na działce. W uzasadnieniu poinformowano, że w obecnej granicy nie można wybudować żadnego obiektu małej architektury. Po zmianie przebiegu linii zabudowy możliwe będzie prowadzenie działalności usługowo-handlowej.	Dz. nr: 33.	C7.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową	Uwaga uwzględniona w części. Organ uznał za zasadne przesunąć linię zabudowy w sposób analogiczny jak na działce sąsiedniej (po drugiej stronie ul. Ludowej), dając tym samym możliwości inwestycyjne nieruchomości, przy czym w sposób ograniczony w odniesieniu do istoty uwagi. Uznał również za niekonieczne ponowienie procedury w związku z tym faktem.
2.	Osoby nr 2	W nawiązaniu do treści postanowienia nr GG-IV.6730.33.6.2019 z dnia 27.01.2020 r. w sprawie zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 2170/338 wniesiono o zachowanie ustaleń studium, tj. zachowanie strefy zabudowy MN-U, co pozwoli na kontynuację działalności jak na działce sąsiedniej przy ul. Wołodyjowskiego 7 w Chełmie Śląskim. Wyjaśniono, że po uchwaleniu mpzp uwzględniającego strefę MN-U terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej dla przedmiotowej działki nr 2170/338 zostanie opracowany projekt budowlany, który po uzgodnieniu zostanie przedłożony do Starostwa Powiatowego w Bieruniu, celem wydania pozwolenia na budowę warsztatu napraw samochodów. W uzasadnieniu poinformowano, że warsztat samochodowy znajdujący się na sąsiedniej działce jest firmą rodzinną i planuje się rozwój tej działalności w oparciu o działkę nr 2170/338. Podsumowując, wniesiono o zmianę przeznaczenia działki z MN – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem warsztatu samochodowego.	Dz. nr: 2170/338.	A2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Analizując stan faktyczny istniejący i prawny (po prowadzeniu do obrotu prawnego niniejszego projektu planu miejscowego) organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne nie uwzględnić uwagi. Wynika to z faktu, że w sąsiedztwie znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (na nieruchomościach innych właścicieli niż stron wnoszących uwagę). Droga publiczna, z której obsługiwana jest przedmiotowa nieruchomość jest relatywnie wąska (ok. 8m – stan zastany) otoczona zwartą zabudową mieszkaniową. Biorąc pod uwagę powyższe oraz konieczność uniknięcia konfliktów społecznych, co niewątpliwie może nastąpić po realizacji warsztatu samochodowego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej – uwaga nie zostaje uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/99/2020

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 21 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chelmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską – część  
A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach  
ich finansowania**

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

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

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

Sesja Rady Gminy Chełm Śląski w dniu 21 maja 2020 r.

Głosowanie w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Chełmską, Sadową, Wołodyjowskiego, Śląską – część A

Lp.	Nazwisko i imię	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMUJĘ SIĘ”
1	<b>BROMBOSZCZ Aneta</b>	X		
2	<b>BUCHTA Henryk</b>	X		
3	<b>BUCHTA Tomasz</b>	X		
4	<b>CISOWSKI Marian</b>	X		
5	<b>GANOBIS Mariusz</b>	X		
6	<b>GRABOWSKI Marian</b>	X		
7	<b>JANOTA Maria</b>	X		
8	<b>KOLNY Łukasz</b>	X		
9	<b>KONOWSKI Bogdan</b>	X		
10	<b>KUCZOWICZ Krzysztof</b>	X		
11	<b>KULA Barbara</b>	X		
12	<b>LOSKO Dariusz</b>	X		
13	<b>MISTEREK Piotr</b>	X		
14	<b>PYRCIK Alojzy</b>	X		
15	<b>ZAGÓRSKI Krzysztof</b>	X		
	<b>RAZEM</b>			