

**Uchwała Nr .../.../2020
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia..... 2020 r.**

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

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

**Rada Gminy Chełm Śląski
uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Góрноśląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy – część A, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski, przyjętej Uchwałą Nr VIII/46/2007 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 21 czerwca 2007 r.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem zawiera się w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr VI/32/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Góрноśląską, Kurpińskiego, Skalną, Gamrot i granicą Gminy.

§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:

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

3. Załącznikami do uchwały są:

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

4. 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 roślinność;
- 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 wykroczyć 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) **"terenie"** – 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 2020 r., poz. 1219);
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy w zakresie 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, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 11) **"zieleni zorganizowanej"** – należy przez to rozumieć: niepubliczną 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 zabudowy usługowej;
- 7) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 8) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 9) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 10) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 11) **ZZN** – teren zieleni zorganizowanej;
- 12) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
- 13) **ZL** – teren lasu;
- 14) **WH** – teren urządzeń wodnych;
- 15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **KP** – teren komunikacji pieszej;
- 17) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 21) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 22) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 23) zabytkowy budynek;
- 24) zabytkowy krzyż przydrożny;
- 25) stanowisko archeologiczne;
- 26) granica strefy "B" – ochrony konserwatorskiej;
- 27) granica strefy "K" – ochrony krajobrazu kulturowego;
- 28) granica strefy "W" – ochrony archeologicznej;
- 29) miejsce pamięci – pomnik wraz z otoczeniem;
- 30) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych;
- 31) granica pasa technologicznego od magistralnej sieci wodociągowej;
- 32) ciąg rowerowy.

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

- 1) granica administracyjna województwa;

- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 4) granica pomiędzy:
 - a) złożem udokumentowanym węgla kamiennego "Ziemowit" (id: 374), "Piast" (id: 299) i "Imielin-Południe" (id: 15813),
 - b) obszarem górniczym "Łędziny I", "Bieruń II" i "Imielin I";
- 5) granica terenu górniczego:
 - a) "Libiąż IV",
 - b) "Bieruń II",
 - c) "Łędziny I",
 - d) "Imielin I";
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 7) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 8) wał przeciwpowodziowy (wg ISOK);
- 9) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 400 kV – projektowana;
- 11) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220 kV;
- 12) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
- 13) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 14) słupowa stacja trafo;
- 15) wewnętrzna stacja trafo;
- 16) główny punkt zasilania Jamnice;
- 17) gazociąg wysokiego ciśnienia - DN 500 PN 4,0 MPa, DN 200 PN 2,5 MPa;
- 18) punkt zmiany roku budowy gazociągu;
- 19) granica strefy kontrolowanej od gazociągu;
- 20) magistralna sieć wodociągowa – Ø 1200;
- 21) maszt telekomunikacyjny;
- 22) granica aglomeracji Chełm Śląski.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 22 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §22 tekstu planu.

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
 - a) 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 – 45 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach: **MN/U, MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **ML** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnych z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1219).

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

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

- 1) w granicach planu znajduje się zabytkowy krzyż przydrożny (bud. I połowy XIX w.), wpisany do rejestru zabytków (nr 494/74 z 05.09.1974 r.), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.);
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowe krzyże przydrożne:
 - a) 1 – fund. Wojciech i Agnieszka Synowiec z Małego Chełma (bud. 1877 r.), ul. Kurpińskiego / ul. Górnośląska 28,
 - b) 2 – fund. Antoni i Józefa Radwańscy (bud. 1877 r.), ul. Gamrot / ul. Romera,
 - c) w odniesieniu do których ustala się zachowanie istniejącej formy architektonicznej z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich;
- 3) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowy budynek (bud. 1935 r.), ul. Górnośląska 20, w odniesieniu do którego ustala się:
 - a) zachowanie bryły,
 - b) zachowanie geometrii dachu, w tym sygnaturki wraz z krzyżem na jej szczycie,
 - c) zachowanie detalu architektonicznego oraz elementów kompozycji elewacji,
 - d) zachowanie częściowo ceglanej elewacji;
- 4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowiska archeologiczne:
 - a) 6/101-49 AZP,
 - b) 9/101-49 AZP,
 - c) 10/101-49 AZP,
 - d) 11/101-49 AZP,
 - e) 12/101-49 AZP,
 - f) w granicach stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.);
- 5) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę „**B**” – ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się:
 - a) sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące,
 - b) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie: blachy falistej, blachy trapezowej, płytek gresowych, blachodachówki, sidingu,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- d) nakaz wykonania tablicy informacyjnej o historycznym fakcie istnienia kopalni,
- e) pozostały zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami planu;
- 7) wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.);
- 8) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym miejsce pamięci – pomnik wraz z otoczeniem – Brama Tysiąclecia z herbem Chełmu Śląskiego, w jego obrębie i otoczeniu ustala się nakaz:
 - a) zachowania istniejącej formy architektonicznej pomnika wraz z zagospodarowaniem terenu z możliwością prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich,
 - b) utrzymania ekspozycji pomnika.

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

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

- 1) na obszarze planu występują:
 - a) złoża udokumentowane węgla kamiennego: "Ziemowit" (id: 374), "Piaś" (id: 299),
 - b) obszary górnicze: "Łędziny I", "Bieruń II",
 - c) tereny górnicze: "Libiąż IV", "Bieruń II", "Łędziny I", "Imielin I",
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat),
 - Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
 - e) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat),
 - f) strefa ochrony wału przeciwpowodziowego, w zasięgu której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia:
 - a) DN 500 PN 4 MPa:
 - o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu) na odcinku z roku 2003,
 - o szerokości 8 m (po 4 m w każdą stronę od osi gazociągu) na odcinku z lat: 2006, 2012,
 - b) DN 200 PN 2,5 MPa o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu),
 - c) w zasięgu których podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej, ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640);
- 3) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1219);
- 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 przepisów odrębnych;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 80° ÷ 100°,
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia – 400 kV – projektowana po 35 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - b) wysokiego napięcia – 220 kV po 25 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - c) wysokiego napięcia – 110 kV po 20 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,
 - d) średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe,

- e) w ich zasięgu ustala się:
- nakaz ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od magistralnej sieci wodociągowej – DN 1200 po 10 m w każdą stronę od osi sieci, ustala się nakaz ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

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

- 1) ustalenia dotyczące szerokości terenów: komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” §17 ÷ §20 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz 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: wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 2624);
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity: 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 2020 r., poz. 1439).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A10.MN, A12.MN, A13.MN, B8.MN, B15.MN, B26.MN, C7.MN, C8.MN, C9.MN, D1.MN, D10.MN, D20.MN, D24.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) 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:
 - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 9) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - d) dachu zielonego;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

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

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

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

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

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

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C10.MN/U, D26.MN/U, E6.MN/U ustala się:

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 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° ÷ 45°;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - d) dachu zielonego;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

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

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

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

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

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

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

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C11.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) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,

- b) minimalna – 0,001;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 11) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - d) dachu zielonego;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,

- b) budynki gospodarcze,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków rekreacji indywidualnej: 2 kondygnacje nadziemne – 8 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,4,
 - wszystkich kondygnacji – 0,6,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - d) dachu zielonego;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej (liczone bez miejsc garażowych),
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących.

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

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

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

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- g) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wszystkich kondygnacji – 1,4,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku produkcyjnego, składowego, magazynowych lub usługowego.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu opałem;
- 4) stacji paliw,
- 5) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania 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:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - z dachami płaskimi i jednospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - wszystkich kondygnacji – 0,9,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) geometria dachów:

- a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - d) dachu zielonego;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolnym,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryły budynków zagrody.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów: **A6.ZZN, A9.ZZN, B21.ZZN, C2.ZZN, C6.ZZN, D2.ZZN** – 5 m,
 - b) w granicach terenu **A2.ZZN**:
 - w granicach otoczenia miejsca pamięci – 15 m,
 - poza granicami otoczenia miejsca pamięci – 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.ZNU, B1.ZNU, B3.ZNU, B10.ZNU, B18.ZNU, B19.ZNU, B25.ZNU, C5.ZNU, D21.ZNU, D23.ZNU ustala się przeznaczenie pod zielenią nieurządzoną.

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

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B4.ZL, B5.ZL, B6.ZL, B9.ZL, B16.ZL, B23.ZL, B13.ZL, B24.ZL, C4.ZL, D4.ZL, D7.ZL, D8.ZL, D16.ZL, D18.ZL, D22.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.WS, B20.WS, B23.WS, C3.WS, D14.WS, E3.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.

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania 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 – 5 m.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dla terenu **D9.KP** szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających – 4 m ÷ 4,5 m;
 - 2) dla terenu **D17.KP** szerokość terenu komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 7,5 m.

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania 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 – 5 m.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) szerokość terenu komunikacji pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 11 m.

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

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu **KDL**;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu **KDD**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

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

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

- 1) dla terenu **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 20,5 m ;
- 2) dla terenu **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 6,5 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu);
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5 m ÷ 19,5 m;
- 4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 10 m;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4 m ÷ 6 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KDW, A3.KDW, A5.KDW, A7.KDW, A11.KDW, B7.KDW, C1.KDW, D5.KDW, D6.KDW, D25.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń 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 **A1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 5 m;
- 2) dla terenu **A3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 1,5 m ÷ 10 m (stanowiącej część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu) oraz 19,5 m ÷ 20 m dla odgałęzienia w kierunku terenu **A4.P-U**;
- 3) dla terenu **A5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 8,5 m (stanowiącej część szerokości drogi wewnętrznej w granicach planu);
- 4) dla terenu **A7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 5) dla terenu **A11.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 6) dla terenu **B7.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 9,5 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 7) dla terenu **C1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 7 m;
- 8) dla terenu **D5.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 5,5 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 9) dla terenu **D6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 2,5 m ÷ 8 m;
- 10) dla terenu **D25.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) plac do zawracania samochodów.

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

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy jej granicy;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m,
 - c) innej – 5 m;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,5,
 - b) minimalna – 0,001;
 - 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10 m;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 8) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
 - 9) kolorystyka dachów dowolna;
 - 10) pokrycie dachów w formie dowolnej;
 - 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania w granicach terenu,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m,
 - c) innej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania w granicach terenu,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

**Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

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