

**UCHWAŁA NR XX/97/2020  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 21 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą 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), w nawiązaniu do Uchwały Nr VI/31/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy

**Rada Gminy Chełm Śląski  
uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą 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/31/2019 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy.**

**§ 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 wykroczać 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 (t.j.: 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 (t.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, 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) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 7) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 8) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
- 9) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 10) **R** – teren rolniczy;
- 11) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 12) **ZZN** – teren zieleni zorganizowanej;

- 13) **ZL** – teren lasu;
- 14) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 16) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 17) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 18) **IK-US** – teren infrastruktury kanalizacyjnej lub zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 19) zabytkowa kaplica;
- 20) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych – 400 kV, 220 kV, 110 kV, 20 kV;
- 21) granica pasa technologicznego od magistralnej sieci wodociągowej – Ø 1200;
- 22) ciąg rowerowy.

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

- 1) granica administracyjna województwa;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) obiekt cenny przyrodniczo wskazany do uznania za pomnik przyrody:
  - a) 1 – lipa drobnolistna,
  - b) 2 – dąb szypułkowy,
  - c) aleja dębów szypułkowych;
- 4) złoża udokumentowane węgla kamiennego "Piast" (id: 299);
- 5) obszar i teren górniczy "Bieruń II";
- 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 – Q 0,2% (raz na 500 lat);
- 8) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 400 kV – projektowana;
- 9) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220 kV;
- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 12) słupowa stacja trafo;
- 13) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN 500 PN 4,0 MPa, DN 200 PN 2,5 MPa;
- 14) granica strefy kontrolowanej od gazociągu – DN 500 PN 4,0 MPa, DN 200 PN 2,5 MPa;
- 15) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu;
- 16) magistralna sieć wodociągowa – Ø 1200;
- 17) 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 ÷ 18 oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §18 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 uchwały,
    - 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 – 35 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: 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 jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) na terenie **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) na terenie **IK-US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkową kaplicę architektoniczną Matki Bożej, ul. Górnośląska 47, dla której ustala się:
- a) zachowanie bryły,
  - b) zakaz stosowania dociepleń od zewnątrz elewacji,
  - c) zachowanie geometrii dachu, w tym sygnaturki wraz z krzyżem na jej szczycie,
  - d) zachowanie detalu architektonicznego oraz elementów kompozycji elewacji.

**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 występują:
- a) złoże udokumentowane węgla kamiennego "Piast" (id: 299),
  - b) obszar i teren górniczy "Bieruń II",
  - c) 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.);
  - d) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat),
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia:
- a) DN 500 PN 4 MPa o szerokości 70 m (po 35 m w każdą stronę od osi gazociągu),
  - 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, załącznik nr 2. tabela nr 1);
- 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 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
- 4) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających 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:
  - a) wysokiego napięcia – 400 kV – projektowana po 35 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - b) wysokiego napięcia – 220 kV po 25 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - c) wysokiego napięcia – 110 kV po 20 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - d) średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
  - 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 dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” §16 i §17 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścieg 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 (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: A5.MN, B10.MN, C2.MN, C5.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 urządzonej;
- 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  $35 \text{ m}^2$  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 –  $1100 \text{ m}^2$  (pod jeden budynek mieszkalny),
  - b) w układzie bliźniaczym –  $800 \text{ m}^2$  (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 jednorodzinną:**

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:**

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: A1.MN/U, A7.MN/U, B4.MN/U, B7.MN/U, B9.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) 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 –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 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 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 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 paliw;

7) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B6.U, B8.U ustala się przeznaczenie 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) 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 – 0,8,

- wszystkich kondygnacji – 1,2,

b) minimalna – 0,001;

4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

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 wygładzie zbliżonym do dachówki,
- b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- c) łupka lub materiałów o wygładzie 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 – 1500 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 – 1500 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) handlu opalem;
- 4) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

**§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B2.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,4,
  - b) minimalna – 0,3;

- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 3,5 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) wielospadowa geometria:
  - a) dachu głównej bryły budynku o nachyleniu w zakresie –  $40^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - b) dachu sygnaturki o nachyleniu w zakresie –  $45^{\circ} \div 55^{\circ}$ ;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości,
  - d) naturalnego koloru miedzi;
- 9) pokrycie dachów w formie:
  - a) dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
  - c) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B1.UO ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług oświaty.**

**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) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) garaże,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:  
3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - kondygnacji nadziemnych – 1,2,
    - wszystkich kondygnacji – 1,6
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 120 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 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 2 osoby zatrudnione w usługach oświaty,
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C14.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, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:  
2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,3,
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 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) 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.

**§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.R, B5.R, C1.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) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) 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) stawów,
  - f) rowów;
- 3) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B11.RZ, B14.RZ, B17.RZ, C4.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.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.ZZN, A4.ZZN ustala się przeznaczenie pod zielen 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 – 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B15.ZL, B16.ZL, B18.ZL, C6.ZL, C7.ZL, C8.ZL, C9.ZL, C10.ZL, C11.ZL, C12.ZL, C15.ZL, C16.ZL ustala się przeznaczenie pod las.**

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.WS, B12.WS, C17.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.

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

- 1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu **KDG**;
- 2) 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) zielen 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 – 10 m ÷ 12,5 m (stanowiącej część szerokości drogi głównej w granicach planu);
- 2) dla terenu **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 13,5 m;
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3 m ÷ 7 m (stanowiącej część szerokości drogi dojazdowej w granicach planu).

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B13.KDW, C3.KDW, C13.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 **B13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 12,5 m;
- 2) dla terenu **C3.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 3) dla terenu **C13.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 8 m,
  - b) plac do zawracania samochodów.

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu B3.IK-US ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) infrastrukturę kanalizacyjną;
- 2) usługi sportu i rekreacji.

**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 niezwiązane z kanalizacją,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
  - b) innej, z wykluczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,15;
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 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) 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**

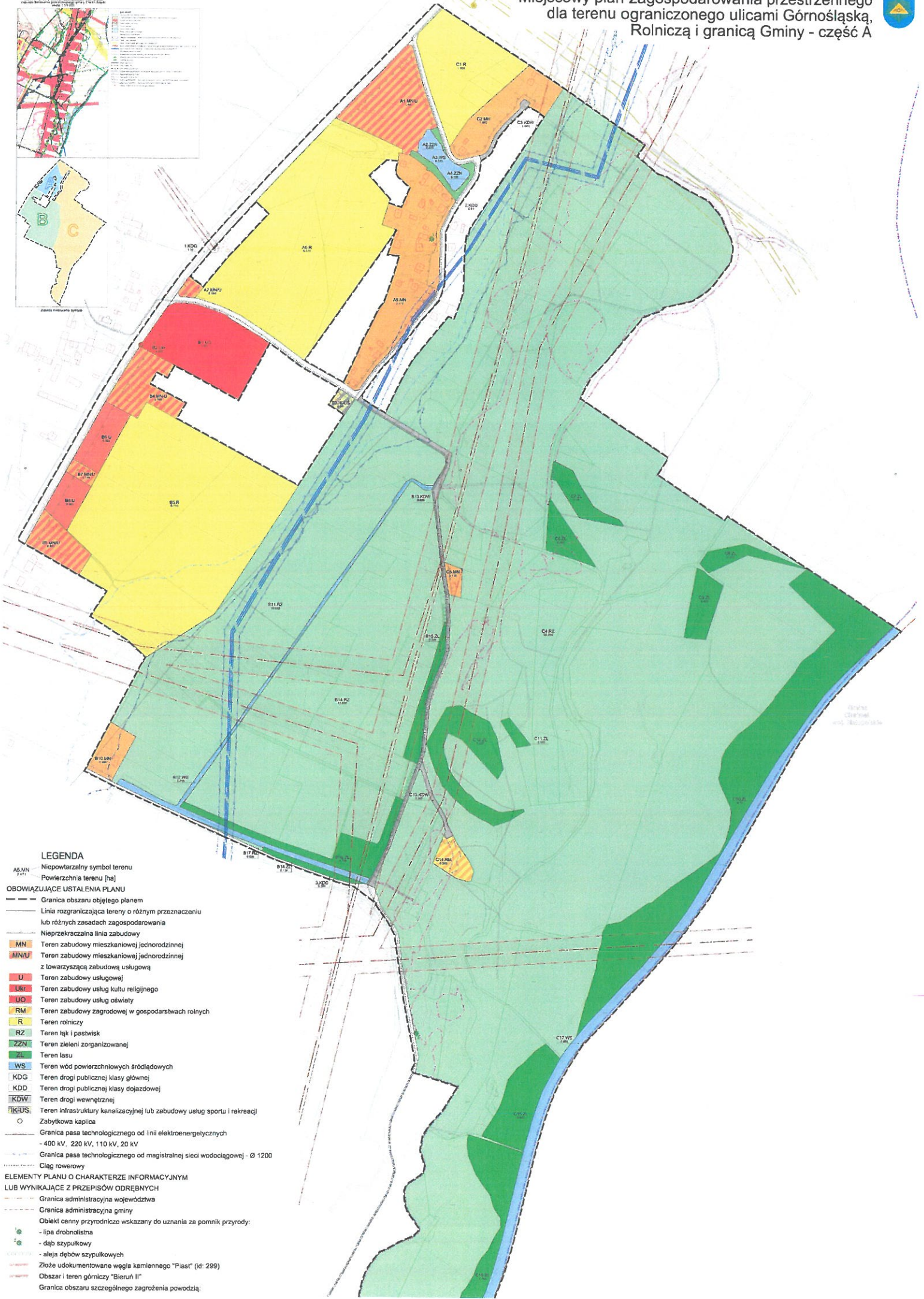
**§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.**

**§ 20. 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 Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy - część A



- LEGENDA**
- AS, MN 7,211 Niepowtarzalny symbol terenu
  - Powierzchnia terenu [ha]
  - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
  - Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNNU Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
  - U Teren zabudowy usługowej
  - UKR Teren zabudowy usług kultury religijnej
  - UO Teren zabudowy usług oświaty
  - RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
  - R Teren rolniczy
  - RZ Teren łąk i pastwisk
  - ZZN Teren zieleni zorganizowanej
  - ZL Teren lasu
  - WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - KDG Teren drogi publicznej klasy głównej
  - KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
  - IKUS Teren infrastruktury kanalizacyjnej lub zabudowy usług sportu i rekreacji
  - O Zabytkowa kaplica
  - Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych - 400 kV, 220 kV, 110 kV, 20 kV
  - Granica pasa technologicznego od magistralnej sieci wodociągowej - Ø 1200
  - Čiąg rowerowy
  - ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
  - Granica administracyjna województwa
  - Granica administracyjna gminy
  - Obiekt cenny przyrodniczo wskazany do uznania za pomnik przyrody:
    - lipa drobnolistna
    - dąb szypułkowy
    - aleja dębów szypułkowych
  - Złoże udokumentowane węgla kamiennego "Plast" (id: 299)
  - Obszar i teren górniczy "Bieruń II"
  - Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/97/2020

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 21 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy – część A**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy – część A nie wpłynęły uwagi, wobec czego Rada Gminy Chełm Śląski nie dokonuje rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Górnośląską, Rolniczą i granicą Gminy – 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.