

**UCHWAŁA NR LXVI/333/2023
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, 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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz zgodnie z uchwałą Nr L/246/2022 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi

Rada Gminy Chełm Śląski uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część – A, zwany dalej „planem miejscowym”, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski, przyjętego Uchwałą Nr LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr L/246/2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. Rada Gminy Chełm Śląski przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały - dla części A.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) w skali 1:1000,
 - b) w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;
- 3) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:

- a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
- a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) „**usługach uciążliwych**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) z wykluczeniem inwestycji celu publicznego;
- 8) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 9) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku budynków wysokość mierzona zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
 - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od najniższej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do jego najwyższego punktu.

§ 4. 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **KDG** – teren drogi głównej;
- 6) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Elementy planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica regionalnego korytarza ornitologicznego "Dolina Przemszy";
- 2) granica pomiędzy obszarami górniczym "Łędziny I" i "Bieruń II";
- 3) granica pomiędzy terenami górniczymi "Łędziny I" i "Bieruń II";

- 4) granica pomiędzy złożami udokumentowanymi węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374 i "PIAST" WK-299;
- 5) granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej;
- 6) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 7) granica terenu zamkniętego.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) ustalenia zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 ÷ 9 oraz §6 ÷ §11 uchwały;
- 2) przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym w zakresie przebudowy i remontu,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym 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 miejscowym, z możliwością jej zachowania,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w sposób dodatkowo i jednorazowo (w trakcie obowiązywania niniejszego planu miejscowego) odbiegający o maksymalnie:
 - 5% – w przypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - 10% – w przypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - 10% – w przypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększeniem, o dowolną wartość;
- 2) 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 2023 r., poz. 645 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) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - a) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,

- b) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z uwzględnieniem ograniczenia, o którym mowa w lit a) o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,
 - c) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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).

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak przedmiotu.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) ze względu na brak przedmiotu.

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

- 1) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - a) obszaru i terenu górniczego "Lędziny I",
 - b) obszaru i terenu górniczego "Bieruń II",
 - c) złoża udokumentowanego węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374,
 - d) złoża udokumentowanego węgla kamiennego "PIAST" WK-299;
- 2) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, z późn. zm.);
- 3) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 z późn. zm.);
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.);
- 5) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu miejscowego 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 miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);
- 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 – 2 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 lub linii rozgraniczających teren dróg:
 - a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$,
 - b) w przypadku 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 zawarte są w ustaleniach szczegółowych w §6 uchwały.

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

- 1) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) ustalenia dotyczące wydzielania dojazdów:
 - a) szerokość minimum – 6 m,
 - b) dla dojazdu w formie sięgacza, dłuższego niż – 30 m, nakaz wydzielenia na jego zakończeniu placu do zwracania samochodów o kształcie i powierzchni umożliwiającej wpisanie w jego granicach okręgu o średnicy minimum – 12 m;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie lokalizowania:
 - przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
 - b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
 - c) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną niskiego i średniego napięcia kablami ziemnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów 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 dnia 12 kwietnia 2017 r., poz. 2624);

9) w zakresie zapewnienia telekomunikacji ustala się możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;

10) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodne z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.

12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie pod budowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) zakaz lokalizowania zabudowy w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
- c) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,3,
- b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,45,
- c) minimalna – 0,001;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;

6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;

8) geometria dachów:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;

9) kolorystyka dachów w tonacji:

- a) czerwieni,
- b) grafitu,

c) szarości;

10) pokrycie dachów:

a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
- dachu zielonego,

b) płaskich w formie dowolnej;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce 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 do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m² (w tym pod jeden budynek mieszkalny).

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

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1200 m² (w tym pod jeden budynek mieszkalny);

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 16 m.

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

1) stacji paliw;

2) usług:

- a) uciążliwych,
- b) handlu hurtowego,
- c) handlu wielkopowierzchniowego,
- d) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- e) gospodarowania odpadami,
- f) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- g) handlu kruszywem budowlanym,
- h) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- i) handlu opałem,
- j) warsztatów i myjni samochodowych,
- k) stacji kontroli pojazdów.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDG ustala się przeznaczenie pod drogę główną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie pod drogę dojazdową.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KR, 2KR, 3KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN ustala się przeznaczenie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

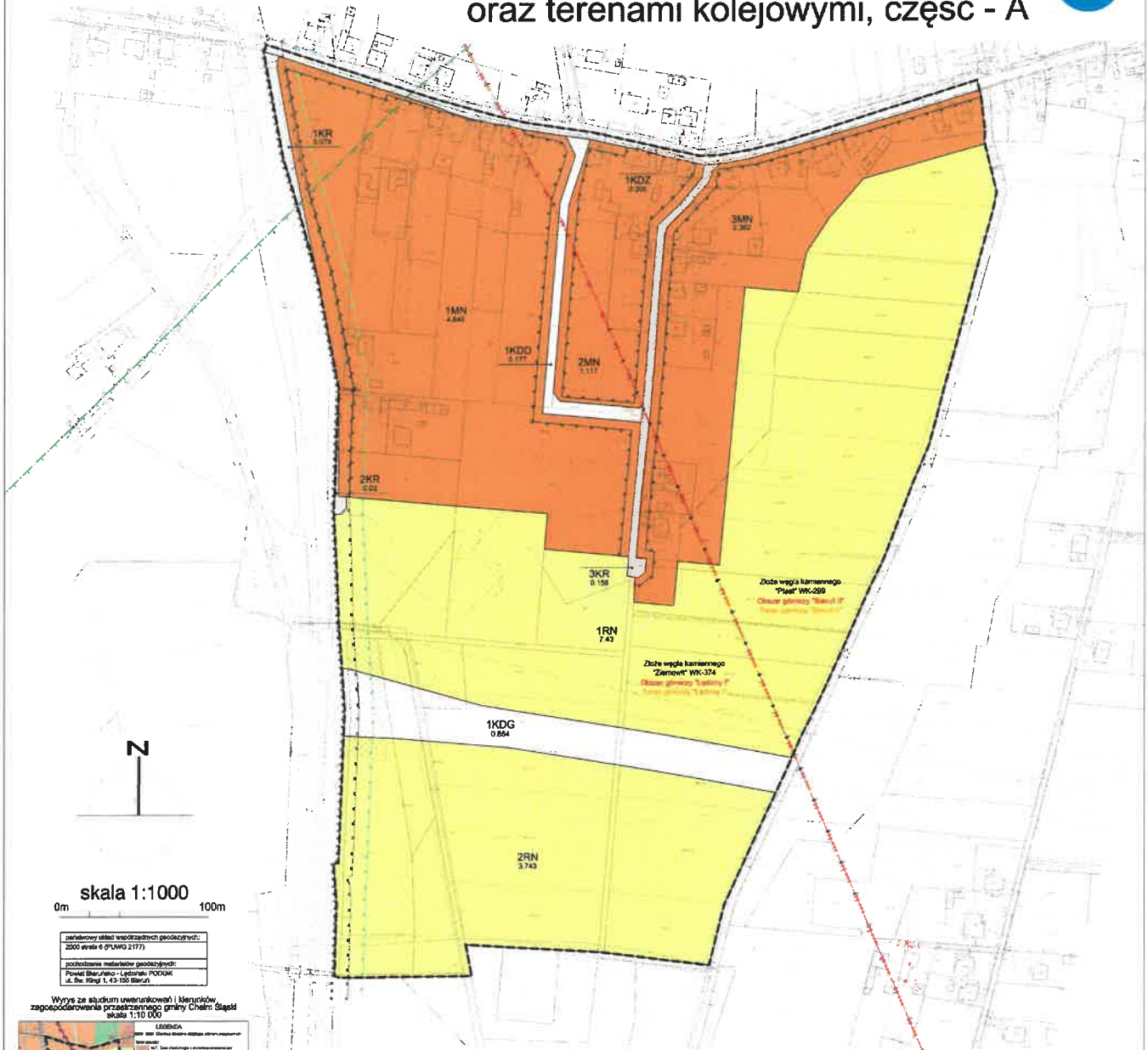
§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelm Śląski.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Chelm Śląski

Łukasz Kolny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część - A



skala 1:1000
 0m 100m

parafarowy układ współrzędnych geodezyjnych:
 2000 eteła 6 (P.U.W.G 2177)
 pochodzenie materiałów geodezyjnych:
 Powiat Bielski - Lędzyna RODIGK
 ul. Św. Kingi 1, 43-100 Bielski

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski skala 1:10 000



- LEGENDA**
- 1MN 0,223 Symbol przeznaczenia terenu
 - Powierzchnia terenu [ha]
 - USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**
 - Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Teren drogi głównej
 - Teren drogi zbiorczej
 - Teren drogi dojazdowej
 - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

- ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**
- Granica regionalnego korytarza omiologicznego "Dolina Przemysły"
 - Granica pomiędzy obszarami gómiczymi "Lędziny I" i "Bieniu II"
 - Granica pomiędzy terenami gómiczymi "Lędziny I" i "Bieniu II"
 - Granica pomiędzy złożami udokumentowanymi węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374 i "PIASEK" WK-299
 - Granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej
 - Granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej
 - Granica terenu zamkniętego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/333/2023

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część –
A

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część – A nie wpłynęły uwagi, w związku z czym Rada Gminy Chełm Śląski nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, 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 2023 r. poz. 977 z późn zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Chełm Śląski ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/333/2023
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia 20 grudnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część – A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część A, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr L/246/2022 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 1 grudnia 2022 r. Głównym celem sporządzenia planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy, dostosowanie jej do kierunków wyznaczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski, przyjęte Uchwałą LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r. (zwane dalej „Studium”) oraz spełnienie oczekiwań społecznych co do możliwości zabudowy i zagospodarowania nieruchomości. W trakcie procedury planistycznej plan miejscowy został podzielony na dwie części – A i B, niniejsze uzasadnienie odnosi się do części A.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania nowej zabudowy, plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałą część przeznaczają pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Plan utrzuca i rozbudowuje układ dróg publicznych i wewnętrznych, w tym projektuje nową drogę klasy głównej łączącą DW780 w kierunku Krakowa z m. Lędziny (węzłem Lędziny na S-1) jako zadanie na poziomie powiatowym (wg Studium).

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takich okolicznościach realizacja zabudowy odbywa się na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy, które z uwagi na swój punktowy charakter, nie praktykują podejścia kompleksowego, niezbędnego do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w pożądanym, zgodnym z wymaganiami ładu przestrzennego sposób. Ponadto nie są one zobowiązane do uwzględnienia wytycznych wskazanych przez Studium.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się żadnymi szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Współwystępuje tu krajobraz terenów otwartych – rolnych i zieleni naturalnej oraz terenów zurbanizowanych – mieszkaniowych jednorodzinnych. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Źródła nie wskazują również na występowanie obszarów wskazanych do ochrony. Niemal cały obszar planu leży w zasięgu regionalnego korytarza ornitologicznego „Dolina Przemyszy”.

Plan uwzględnia występowanie:

- złoża udokumentowanego węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374,
- złoża udokumentowanego węgla kamiennego "PIAST" WK-299,
- obszaru i terenu górniczego "Łędziny I",
- obszaru i terenu górniczego "Bieruń II".

Dla części gruntów rolnych plan przewiduje teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Pozostałe grunty rolne przeznaczone pod zabudowę z uwagi na klasę gleby nie stanowią gruntów chronionych, zatem nie wymagają zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze. Grunty leśne nie występują.

W zakresie odnawialnych źródeł energii zakazuje realizacji elektrowni wiatrowych. Na całym obszarze planu dopuszcza natomiast realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z uwzględnieniem ww. ograniczenia) o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW. Dodatkowo wskazuje na brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków, tj. dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych – 55%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej. Brak tu również obszarowych form ochrony, stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

- 2) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 3) zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów działalności mających charakter uciążliwy.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu oddziaływania infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni jako kontynuację zapoczątkowanego już budownictwa.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości,

poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się usługi, tj. w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełm Śląski. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałą Nr L/246/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, Rada Gminy Chełm Śląski podjęła dnia 1 grudnia 2022 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Wójt Gminy Chełm Śląski kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem;

- przedłożył projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (GKUA) celem zaopiniowania;

- uzyskał opinię od GKUA;

- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji,

- wyłożył projekt planu miejscowego, część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie zostały złożone,

- przedłożył Radzie Gminy Chełm Śląski projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz dopuszczenie lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub 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.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe. Jednocześnie przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Chełmie Śląskim obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. W sąsiedztwie obszaru planu znajduje się przystanek autobusowy linii: 166, 554 i M108 (Chełm Śląski Przejazd Kolejowy). Znajduje się on w ciągu ulicy Odrodzenia. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 0,5 km.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza żadnych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach. Plan informuje o przebiegu ścieżki rowerowej wg Studium.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm Śląski od 2014 r. do 2018 r. (uchwała Nr XLVIII/266/2018 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 20 września 2018 r. w sprawie aktualności Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten nie wskazuje przedmiotowego obszaru opracowania wprost do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza natomiast realizację mpzp na innych terenach w zależności od potrzeb i w uzasadnionych sytuacjach.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk stojących dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej

strona internetowa gminy Chełm Śląski, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, wyszukiwarka. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy przede wszystkim podatek od nieruchomości – budynków i gruntów. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolny), które stopniowo – w miarę powstawania nowej zabudowy – zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Jeśli przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu właściciele nieruchomości, dla których jego realizacja skutkowałą będzie wzrostem wartości, zdecydują się na ich sprzedaż, gmina naliczy tzw. rentę planistyczną, stanowiącą kolejny dochód do budżetu. Na skutek realizacji planu powstanie nowa droga publiczna klasy dojazdowej oraz droga klasy głównej (ta jako zadanie powiatowe wg Studium). Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mają dostęp do sieci wodociągowej. Część nieruchomości ma możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku mogą być również wykorzystywane indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych. Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Chełm Śląski niniejszej uchwały jest uzasadnione.

RAPORT PRZEPROWADZONEGO GŁOSOWANIA

Nazwa sesji: LXVI
Data głosowania: 20.12.2023
Temat głosowania: Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Żabia i Odrodzenia oraz terenami kolejowymi, część – A

Typ głosowania: Normalne

Głosowanie zwykłe TAK, NIE, WST

Typ wyniku: Większość zwykła

Uchwałę przyjmuje się większością głosów z uwzględnieniem kworum

Uprawnionych (skład):	1	Głosów ZA:	14
Obecnych uprawnionych:	14	Głosów WSTRZ:	0
Głosujących:	14	Głosów PRZECIW:	0
Głosowanie jawne:	TAK		

Uchwała została podjęta

Głosy indywidualne:

Nr	Nazwisko i Imię	Głos
1	Aneta Bromboszcz	TAK
2	Henryk Buchta	
3	Tomasz Buchta	TAK
4	Marian Cisowski	TAK
5	Mariusz Ganobis	TAK
6	Marian Grabowski	TAK
7	Maria Janota	TAK
8	Łukasz Kolny	TAK
9	Bogdan Konowski	TAK
10	Krzysztof Kuczowicz	TAK
11	Barbara Kula	TAK
12	Dariusz Losko	TAK
13	Piotr Misterek	TAK
14	Alojzy Pyrcik	TAK
15	Krzysztof Zagórski	TAK