

**UCHWAŁA NR V/27/2024  
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 22 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników 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 2024 r. poz. 609, poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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/245/2022 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi

**Rada Gminy Chełm Śląski uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników 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 – w zakresie części A, dla których zgodnie z Uchwałą Nr L/245/2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. Rada Gminy Chełm Śląski przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

**§ 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) „**bezpośrednim sąsiedztwie terenów**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy terenami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;
- 4) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

- 5) „**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;
- 6) „**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;
- 7) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) „**usługach uciążliwych**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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;
- 9) „**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, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 10) „**zespole zieleni izolacyjnej**” – należy przez to rozumieć oznaczony liniowo zespół zwartej zieleni o szerokości minimum – 8 m składający się z co najmniej dwóch rzędów roślin, w tym przynajmniej:
- a) jednego rzędu drzew o przewidywanym wzroście minimum – 15 m,
  - b) jednego rzędu krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanym wzroście minimum – 6 m.

#### § 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) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 9) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 10) **KDZ-KK** – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej;
- 11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 12) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 13) **KOP** – teren parkingu;
- 14) **KOG** – teren garażu;
- 15) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 16) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 17) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 18) zespół zieleni izolacyjnej;
- 19) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych – 20 kV.

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

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pacwowe Stawy" – projektowany;
- 2) cały obszar MPZP – obszar i teren górniczy "Łędziny I";
- 3) cały obszar MPZP – złożo udokumentowane węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374;
- 4) granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej;
- 5) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 6) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 7) wewnętrzna stacja trafo;
- 8) granica terenu zamkniętego.

**Rozdział 2.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) ustalenia zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 ÷ 17 oraz §6 ÷ §19 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 ład u 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 miejscowym 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 powiększenia 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 2024 r., poz. 320),
- 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 2024 r., poz. 54 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) na terenach **1U**, **1U-P** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego wolno stojących o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW,
- d) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.) 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, 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 terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**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 2024 r., poz. 1130) ze względu na brak przedmiotu.**

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

1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:

- a) obszaru i terenu górniczego "Lędziny I",
- b) złoża udokumentowanego węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374;

- 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 2024 r. poz. 697);
- 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 utrzymania 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 2024 r., poz. 1087 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 2024 r., poz. 54 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 2024 r., poz. 1145);
- 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 – 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 – 10<sup>0</sup> ÷ 160<sup>0</sup>,
  - 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:**

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle, w zasięgu których ustala się:
  - a) nakaz ich uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek oraz lokalizowania zabudowy,
  - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.).

#### **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 2024 r., poz. 399).

**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 terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

**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) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
  - c) innej – 5 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 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) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu, na których ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub terenie położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, do których inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
- garaży wolno stojących lub zespołów garażowych na terenie **IKOG**.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę 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) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) 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) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,3,
- b) minimalna – 0,001;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;

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

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

9) geometria dachów:

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

10) kolorystyka dachów w tonacji:

- a) czerwieni,
- b) grafitu,
- c) szarości;

11) pokrycie dachów:

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



b) płaskich w formie dowolnej;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> 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 – 1500 m<sup>2</sup> (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 – 1500 m<sup>2</sup> (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.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1U, 2U ustala się przeznaczenie pod usługi.**

**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) dojścia i dojazdy,

c) garaże,

d) miejsca do parkowania,

- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) na terenie **1U**:
    - budynków – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
    - innej – 15 m,
  - b) na terenie **2U** – 1 kondygnacja nadziemna – 6 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) maksymalna na terenach:
    - **1U** – 1,2,
    - **2U** – 0,4,
  - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy na terenach:
- a) **1U** – 1,6,
  - b) **2U** – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
- a) na terenie **1U** – 150 m,
  - b) na terenie **2U** – 30 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie **1U** – 30%,
  - b) na terenie **2U** – 20%;
- 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) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w usługach turystyki,

- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca zatrudnia w usługach edukacji,
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych (liczonej bez pow. magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy,
- e) 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,
- f) 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 usługowego.

**3. 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.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.**

**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) dojścia i dojazdy,
  - c) garaże,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) innej – 12 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,4,

- b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 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) 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 10 przewidzianych uczestników jednocześnie w usługach sportu i rekreacji,
  - 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 do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowo-rekreacyjnego.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U-P ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) usługi lub;
- 2) produkcję.

**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) garaże,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,

- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - 3 kondygnacje nadziemne – 15 m,
    - ze względów technologicznych dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach działki budowlanej – 25 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,8,
  - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) geometria dachów dowolna;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) bieli,
  - b) czerwieni,
  - c) grafitu,
  - d) szarości;
- 10) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca zatrudnienia w obiektach produkcji,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w usługach turystyki,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca zatrudnienia w usługach edukacji,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych (liczonej bez pow. magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy,
  - f) 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,
  - g) 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 niegarażowego.

**3. 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) handlu wielkopowierzchniowego,

- b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - c) handlu kruszywem budowlanym,
  - d) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
  - e) handlu opałem;
- 3) terenów produkcji energii w zakresie:
- a) elektrowni wiatrowych,
  - b) elektrowni słonecznych z wolno stojącymi urządzeniami o mocy zainstalowanej większej niż wymienione w §5 ust. 3 pkt 2 lit. c uchwały;
- 4) działalności:
- a) gospodarowania odpadami,
  - b) usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko 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 wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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

**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) budowle do prowadzenia ruchu kolejowego,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1.KDZ-KK ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) drogę zbiorczą lub;
- 2) komunikację kolejową i szynową.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 50 m.

**§ 13. 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 ład 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.

**§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową i szynową.**

**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) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 50 m.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOP ustala się przeznaczenie pod parking.**

**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) dojścia i dojazdy,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOG ustala się przeznaczenie pod garaże.**

**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) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6,
  - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 5 m;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe o nachyleniu do – 25°;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych 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.

**§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IE ustala się przeznaczenie pod elektroenergetykę.**

**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,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – inne niż elektroenergetyczne,
  - d) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,2,
  - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 4 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej.

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1RN ustala się przeznaczenie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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.



**§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN ustala się przeznaczenie pod zieleń naturalną.**

**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 – 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

**Rozdział 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Chelm Śląski

**Ewa Holda**



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

Rada Gminy Chełm Śląski, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi – część A.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
<b>PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>					
1.	Osoby nr 1	<p>1) Brak spełnienia oczekiwań społecznych w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.</p> <p>Nawiązano do złożonego wniosku o przeznaczenie działki nr 830/28 w części pod zabudowę mieszkalną oraz jako teren usług sportu i rekreacji z możliwością lokalizacji budynków.</p> <p>Powyższe przyczyni się do racjonalnego wykorzystania przedmiotowych nieruchomości przy jednoczesnym zapewnieniu ich ochrony przed nadmierną zabudową ingerującą w naturalne środowisko, a także przyczyni się do wzrostu przychodów dla budżetu gminy.</p> <p>2) Brak przesłanek do wykluczenia zabudowy nieruchomości wynikających z prognozy oddziaływania na środowisko MPZP dla opisywanego terenu. Zgodnie z punktem 2.3 ww. prognozy oddziaływania na środowisko MPZP przedmiotowy teren:</p>	dz. nr 830/28 824/28	<p>US – teren usług sportu i rekreacji; MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p> <p>Tereny wyłączone z obszaru planu miejscowego jako część – B: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; ZN – teren zieleni naturalnej; L – las; RZM – teren zabudowy zagrodowej</p>	<p>Uwaga bezzasadna w odniesieniu do dz. nr 824/28.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dz. nr 830/28 – nieruchomość gruntowa została wyłączona z obszaru planu miejscowego jako część – B ze względu na brak zgodności ze studium.</p> <p>Uzasadnienie braku zgodności ze studium.</p> <p>Przyjęte rozwiązanie w projekcie planu miejscowego stanowi konsekwencję założeń polityki przestrzennej zawartej w studium – w odniesieniu do Pacwowych Stawów i ich otoczenia. Zgodnie z założeniem celowe było stworzenie kontekstu prawnego, który umożliwi ochronę zbiorników, realizację funkcji wzbogacających ich walory, w szczególności przyrodnicze, a także nie doprowadzi do zagospodarowania, które w konsekwencji stworzy barierę przestrzenną dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej przewidzianej dla mieszkańców Chełmu Śl.</p> <p>Należy ponadto podkreślić, że zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności mieszkaniową stanowi konsekwencję wieloletniej polityki gminy, która polega na sukcesywnym uwalnianiu terenów pod urbanizację w nawiązaniu do historycznych dokumentów planistycznych, w tym nieobowiązującego już planu ogólnego.</p> <p>Uwaga bezzasadna w odniesieniu do dz. nr 824/28.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dz. nr 830/28 – nieruchomość gruntowa została wyłączona z obszaru planu miejscowego jako część – B ze względu na brak zgodności ze studium.</p>

		<p>- posiada słaby potencjał ekologiczny,</p> <p>- znajduje się poza obszarem zagrożenia powodzią,</p> <p>- znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód powierzchniowych.</p> <p>Niezależnie od powyższego na działkach nr 830/28 oraz 829/28 zostały wykonane inwestycje ze środków budżetu gminy polegające na przebudowie istniejącej sieci wodociągowej w ul. Kolberga-boczna i p.poż, które w przyszłości miałyby obsługiwać ww. działki pod warunkiem umożliwienia zabudowy tychże działek budynkami mieszkalnymi. W aktualnym stanie poczynione inwestycje świadczą o nieracjonalnym wykorzystaniem środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.</p> <p>3) Ryzyko nieuzasadnionego zahamowania działań inwestycyjnych. Niezintensyfikowana zabudowa przedmiotowych działek przyczyni się do zrównoważonego rozwoju gminy Chełm Śląski przy jednoczesnym zachowaniu walorów krajobrazowo-środowiskowych, na co wskazują również zapisy punktu 3 Prognozy oddziaływania na środowisko MPZP.</p> <p>4) Brak konsekwencji w klasyfikacji przeznaczenia terenów objętych MPZP i nakładanych restrykcji wynikających z charakterystycznych uwarunkowań i potencjału terenu. Przedmiotowa nieruchomości (działka nr 830/28) graniczy z obszarem działek o przeznaczeniu (zgodnie z projektem MPZP) jako 3MN (<i>aktualnie 2MN</i>) - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednocześnie teren 3MN (<i>aktualnie 2MN</i>) graniczy bezpośrednio z czynnym zakładem przemysłowym, który nie pozostaje obojętny dla obszarów przeznaczonych na cele mieszkalne, w szczególności w zakresie emisji hałasu - co zostało szeroko opisane w piśmie Fabryki wentylatorów Fawent S.A. z dnia 9 lutego 2023 r. skierowanym do Wójta Gminy Chełm Śląski (załącznik do pisma). Biorąc pod uwagę powyższe, wykluczenie działki nr 830/28 (oddalonej od terenów o przeznaczeniu przemysłowym - U-P) z możliwości przeznaczenia jej na cele mieszkalne stanowi brak racjonalnego wykorzystania jej naturalnego potencjału. Ponadto, linia zabudowy dla terenu 2US (<i>częściowo dotyczy terenu wyłączonego z obszaru planu miejscowego jako część – B</i>) została</p>			<p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Brak zgodności ze studium – zgodnie z uwagą nr 1.1). Przytoczone uwarunkowania nie mogą pełnić funkcji determinującej w odniesieniu do założeń obowiązującego studium. Ponadto trudno zgodzić się z argumentem, że „ochronie” powinny podlegać wyłącznie tereny o „szczególnych” uwarunkowaniach przyrodniczych.</p> <p>Uwaga bezzasadna w odniesieniu do dz. nr 824/28.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dz. nr 830/28 – nieruchomości gruntowa została wyłączona z obszaru planu miejscowego jako część – B ze względu na brak zgodności ze studium.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Brak zgodności ze studium – zgodnie z uwagą nr 1.1). Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi wynik szeregu czynników, w tym konsekwencję wyników tzw. „bilansu”, którego wyniki bezwzględnie pokazują, że bezrefleksyjne uwalnianie kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową jest pod względem demograficznym nieuzasadnione.</p> <p>Uwaga bezzasadna w odniesieniu do dz. nr 824/28.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dz. nr 830/28 – nieruchomości gruntowa została wyłączona z obszaru planu miejscowego jako część – B ze względu na brak zgodności ze studium.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Brak zgodności ze studium – zgodnie z uwagą nr 1.1).</p> <p>2. Przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią konsekwencję wieloletniej polityki gminy, która polega na sukcesywnym uwalnianiu terenów pod urbanizację w nawiązaniu do historycznych dokumentów planistycznych, w tym nieobowiązującego już planu ogólnego. Tereny w archiwalnym planie ogólnym i w sąsiedztwie firmy Fawent S.A. były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast działki w bezpośrednim sąsiedztwie Stawów Pacwowych i linii kolejowej były wolne od planowanych procesów urbanizacyjnych.</p>
--	--	--	--	--	--

		odsunięta na odległość aż 18-20 m od północnej granicy planu - zgodnie z pkt 5.1. Prognozy oddziaływania na środowisko MPZP, przy czym dopuszcza się zabudowę mieszkaniową (teren 3MN – <i>aktualnie 2MN</i> ) w odległości 8 m od czynnego zakładu produkcyjnego oddziałującego negatywnie na środowisko.			
		5) Brak zgodności zapisów projektu MPZP ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski. Zgodnie z zapisami ww. studium teren US1 dopuszcza zabudowę między innymi usługową (max. wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne o wysokości do 15 m), co stoi w sprzeczności z projektem MPZP, w którym zakazana jest lokalizacja budynków na terenie o przeznaczeniu IUS ( <i>wyłączony z obszaru planu miejscowego jako część – B</i> ) — zgodnie z punktem 5.1 Prognozy oddziaływania na środowisko.			Uwaga niepodległa rozpatrzeniu ponieważ odnosi się do działki w granicach części – B wyłączonej z niniejszej procedury planistycznej.  Niezależnie od powyższego uwaga została rozpatrzona przez wójta w sposób następujący: Przyjęte w studium wskaźniki i parametry mają charakter progowy, a przyjęte w planie miejscowym rozwiązania muszą się w nich zawierać. Wychodząc naprzeciw inwestorowi wprowadza się zmianę w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budowli na terenie IUS z 5 m na 8 m.
		6) Wnoszący uwagę informują, iż na etapie opracowywania studium, zostały wniesione uwagi (m.in. pismem z dnia 15 maja 2023 r.) i wnioski do zapisów MPZP, które nie zostały uwzględnione w wyłożonym projekcie MPZP. Ponadto protokół „z przeprowadzonej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozwiązaniami” z dnia 17 kwietnia 2023 r. został przesłany wnoszącym uwagę dopiero wraz z pismem z dnia 21 listopada 2023 r. (pomimo wcześniejszych prób o jego udostępnienie), tj. po uchwaleniu przedmiotowego studium, co w konsekwencji uniemożliwiło zajęcie stosownego stanowiska wobec zapisów protokołu.			Wniesiona uwaga wykracza poza istotę planu miejscowego.
		7) Prośba o przedstawienie uzasadnienia pominięcia kluczowych zapisów w studium i projekcie MPZP dla działek nr 830/28 i 824/28, w szczególności o przedstawienie stanowisk instytucji i organów mających kluczowy wpływ na zapisy w studium w zakresie ograniczenia zabudowy na cele mieszkalne.			Uwaga ma niejasny charakter. Brak możliwości przeniesienia jej na konkretne rozwiązanie planistyczne. Procedura planistyczna prowadzona jest transparentnie, a każda osoba fizyczna lub prawna ma możliwość wglądu w jej szczegóły w trybie przepisów w zakresie dostępu do informacji publicznej.
		8) Zakwalifikowanie działek oznaczonych geodezyjnie numerami 830/28 i 824/28 jako tereny o przeznaczeniu MN - tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z pismem z dnia 15 maja 2023 r.			Uwaga bezzasadna w odniesieniu do dz. nr 824/28. Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dz. nr 830/28 – nieruchomości gruntowa została wyłączona z obszaru planu miejscowego jako część – B ze względu na brak zgodności ze studium.  Uzasadnienie braku zgodności ze studium – zgodnie z uwagą nr 1.1).
<b>DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>					
2.	Osoby nr 2	1) Ujęcie w całości działek na teren zabudowy mieszkaniowo usługowej — symbol MNU bez wyodrębnienia z niej jakiegokolwiek powierzchni o innym oznaczeniu.	dz. nr: 827/28, 831/28, 1200/28, 1201/28, 1202/28, 1203/28 oraz	US - teren usług sportu i rekreacji, MN - teren zabudowy mieszkaniowej	Brak zgodności ze studium w odniesieniu do części działki nr 824/28 (US1 - studium) – uwaga w tym zakresie nie uwzględniona ze względów formalnych.

			824/28	jednorodzinnej, KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej	<p>Dla pozostałych obszarów uwaga również nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie z założeniem studium i projektu MPZP sąsiedztwo Pacwowych Stawów uznane zostało za obszar ekstensywnej zabudowie kierunkowanej na funkcję mieszkalną oraz rozwój usług sportu i rekreacji, w tym o charakterze publicznym.</p> <p>O ile wnoszone przez interesariusza łączenie funkcji jest uzasadnione w miejscach gdzie taka zabudowa już istnieje, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych o swobodnym dostępie, czy w miejscach koncentracji obszarów wielofunkcyjnych – w punktach węzłowych struktury funkcjonalno – przestrzennej, o tyle jest to nieuzasadnione na peryferiach obszarów praktycznie niezabudowanych, na styku z terenami o charakterze przyrodniczym. Należy ponadto dodać, że łączenie wnoszonych funkcji z natury obciążone jest potencjalnymi konfliktami społecznymi, których wprowadzanie na terenie niezabudowanym i pozbawionym wykształconego i planowanego układu komunikacyjnego przez istniejące bariery przestrzenne jest ryzykowne i bezzasadne. Należy ponadto podkreślić, że w granicach MPZP sąsiedniego, po stronie wschodniej od ul. Kolberga na terenach mieszkaniowych również nie dopuszczona została funkcja usługowa. Niezależnie od powyższego w budynkach mieszkalnych możliwa jest realizacja funkcji usługowych o udziale zgodnym z przepisami prawa budowlanego.</p>
		2) Wniesiono adnotacje dotyczącą zgody na: modernizację, rozbudowę, uzupełnienie oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej zwartej oraz usługowej.			<p>Projekt MPZP nie ogranicza prowadzenia robót budowlanych we wnoszonym zakresie, z uwzględnieniem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przebiegu linii zabudowy,</li> <li>- ustalonych wskaźników i parametrów,</li> <li>- oraz dopuszczeń, o których mowa w §5 ust.2 pkt 1 uchwały.</li> </ul> <p>Charakter uwagi jest na tyle ogólny, że jego przyjęcie w dosłownym i bezwzględny brzmieniu stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania aktu planowania przestrzennego.</p>
		3) Uchylenie zapisu dotyczącego zagospodarowania działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych dla firm energetycznych dla działki 831/28.	dz. nr: 831/28	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej	<p>Ze względu na bezpieczeństwo publiczne w zakresie przesyłu energii elektrycznej oraz utrzymania łatwości w reagowaniu odpowiednich służb w sytuacji zaistnienia sytuacji kryzysowych zasadne jest zachowanie podniesionej przez interesariusza uwagi.</p>

	które mogą stać w sprzeczności z postanowieniem Sądu.			
	4) Zmniejszenie szerokości minimalnej dojazdów do 5 metrów. Taka droga w tym obszarze została już wcześniej wyznaczona na podstawie przepisów obowiązujących w tamtym czasie i funkcjonuje do dnia dzisiejszego w stanie niezakłóconym, a jej korekta szerokości jest niemożliwa.	dz. nr: 827/28, 831/28, 1200/28, 1201/28, 1202/28, 1203/28 oraz 824/28	US - teren usług sportu i rekreacji, MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Ze względu na brak stanowiska właścicieli nieruchomości gruntowych co do szczegółowego przebiegu układu komunikacyjnego w toku prac planistycznych, projekt MPZP został sporządzony w sposób dający w tym zakresie dużą swobodę na etapie jego realizacji. Ważąc potrzeby inwestorskie oraz względy bezpieczeństwa i względy funkcjonalne organ sporządzający projekt MPZP uznał, że szerokość 6 m stanowi parametr minimalny, zapewniający racjonalne funkcjonowanie przyszłego układu komunikacyjnego. Zawężenie przyszłych dojazdów ograniczy, a wręcz uniemożliwi dojazd pojazdów wywożących odpady, pojazdów specjalistycznych w sytuacjach kryzysowych czy choćby mijanie się samochodów osobowych. Należy podkreślić, że teren jest praktycznie niezabudowany, nieposiadający przestrzennych barier do realizacji dojazdów o szerokości 6 m, zatem brak jest racjonalnego uzasadnienia do przyjęcia uwagi.
	5) Uchylenie zakazu lokalizowania zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym. Takie inwestycje już są realizowane w okolicy, albo będą realizowane wkrótce (postępowanie dotyczące warunków zabudowy już trwają), więc niedopuszczalnym jest ustalanie takiego zakazu zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym, jeżeli takie obiekty zostaną wybudowane jeszcze przed wejściem MPZP w życie.			Zgodnie z założeniem studium i projektu MPZP sąsiedztwo Pacwowych Stawów uznane zostało za obszar ekstensywnej zabudowy kierunkowanej na funkcję mieszkalną oraz rozwój usług sportu i rekreacji, w tym o charakterze publicznym. O ile wnoszona przez interesariusza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie innym niż wolno stojący jest uzasadniona w miejscach gdzie taka zabudowa już istnieje, czy w miejscach zamierzonej intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, o tyle jest nieuzasadniona na peryferiach obszarów praktycznie niezabudowanych, na styku z terenami o charakterze przyrodniczym. Pomijając argument oczywisty tj. ochrona ładu przestrzennego poprzez stopniowe „rozmywanie” struktury zabudowy w krajobrazie, w tym o charakterze otwartym, celem nadrzędnym jest ochrona Stawów Pacwowych przed nadmierną presją procesów urbanizacyjnych jako dobra społecznego i elementu lokalnej równowagi przyrodniczej. Niezależnie od powyższego warto podnieść argument zmiany porządku prawnego w zakresie planowania przestrzennego oraz faktu, że na dzień dzisiejszy na etapie sporządzania planu ogólnego nie będzie możliwości swobodnego przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zapotrzebowanie w tym zakresie będzie musiało być poparte obliczeniami z uwzględnieniem perspektywy demograficznej. Zatem ponadmiarowe umożliwianie zainwestowania działek dla jednego właściciela, w perspektywie uniemożliwi dopuszczenie zabudowy w innym, korzystniejszym miejscu.
	6) Zwiększenie wysokości zabudowy do 15m. Przynajmniej 1 budynek w			Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.

	tym obszarze jest podobnej wysokości.				
	7) Zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,5.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	8) Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	9) Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 30%.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	10) Zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej gabarytu budynku do 25 metrów ze względu na obecność już wybudowanego użytkowanego w tym obszarze.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	11) Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	12) Zmniejszenie minimalnej wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna do 600m <sup>2</sup> w tym pod jeden budynek mieszkalny.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	13) Zmiana ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek budowlanych, zmniejszenie minimalnej wielkości powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna do 500m <sup>2</sup> , w tym pod jeden budynek mieszkalny.				Uzasadnienie zgodnie z uwagą 2.5.
	14) Uwzględnienia zapisu umożliwiającego podniesienie powierzchni terenu materiałami bezpiecznymi (bez utwardzenia całości powierzchni) lub znacznej niwelacji. Umożliwienie wykonania w przyszłości takich zabiegów pozwoli po ewentualnej eksploatacji złożyć węgiel kamienny przywrócić stan poprzedni. Kształt powierzchni po eksploatacji jest trudny w tej chwili do przewidzenia. Możliwość podniesienia terenu i znacznej niwelacji w MPZP umożliwi zwiększenie ich funkcjonalności, zwiększy także retencje wód, co będzie sprzyjać otoczeniu oraz przeciwdziałało zmianom stosunków wodnych.				Zapis dalece ryzykowny. Dawałoby duże pole do nadużyć co do skali wnoszonego przez interesariusza działania oraz wykorzystywanego materiału do nadsypywania terenu. Należy ponadto zaznaczyć, że w konsekwencji jego luźne uznawanie przez inwestorów mogłoby wpłynąć negatywnie na stan środowiska i komfort życia mieszkańców, w tym ze względu na składowanie odpadów niewiadomego pochodzenia, czy transport materiałów wąską, częściowo pozbawioną chodnika ul. Kolberga. Niezależnie od powyższego zapis taki stanowiłby podstawę do naruszenia art. 234 Prawa wodnego oraz brak jest w przepisach legalnej definicji „materiału bezpiecznego”, oczywiście w toku dedukcji przepisów o odpadach można wydedukować, że są to odpady inne niż niebezpieczne, natomiast niezależnie od powyższego dawałoby to szerokie pole do nadinterpretacji.
	15) Ustalenie przez biegłego hydrologa dopuszczalnej wielkości zmiany wysokości terenu względem powierzchni rodzimej oraz wykaz dopuszczalnych materiałów wykorzystanych w tym procesie.				Uwaga wykracza poza istotę planu miejscowego.
16) W związku całkowitym pominięciem faktu znacznego podniesienia terenu odpadami działek o numerach ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■zawnio skowano o przeprowadzenie dodatkowych oględzin oraz zasięgnięciu opinii biegłego z zakresu hydrologii i gospodarowania odpadami w/w działek, ponieważ w żadnych dokumentach procedowanego MPZP	dz. nr: 1287/28, 1064/28, 1286/28, 1285/28, 1284/28, 1283/28, 1282/28	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy; U-P - teren usług lub produkcji			Uwaga wykracza poza istotę planu miejscowego.



	<p>nie wspomina się o tym. Zażądano bezwzględnego rozpatrzenia, uwzględnienia i udokumentowania wszystkich nieścistości oraz rozbieżności. Fakt podniesienia terenu odpadami został całkowicie pominięty pomimo wcześniejszego poinformowania i wyraźnego zasygnalizowania. Biegli winni ustalić jak teren UTWARDZONY odpadami w/w działek oraz jego dalsza zabudowa wpłynie na grunty sąsiednie tym bardziej, że już teraz doszło do zmiany stosunków wodnych i skierowania wód opadowych i roztopowych na działki 831/28, 1200/28 i 1201/28. Przed Urzędem Miejskim w Bieruniu toczy się postępowanie o znaku OŚ.6331.1.2023 dotyczące zmiany stosunków wodnych i jego wynik jest istotny dla zatwierdzeń w MPZP. Materiał, którym podniesiono teren działek</p> <p>■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ jak wynika z akt Prokuratury Rejonowej w Mysłowicach sygn. 4113-4.Ds.388.2022, gdzie opiniujący ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ biegły jednoznacznie stwierdza, że nawiezione odpady należą do grupy 17 - Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) o kodach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 17 01 01 - odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów,</li> <li>- 17 01 07 - zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06,</li> <li>- 17 02 03 — Tworzywa sztuczne,</li> <li>- 17 03 02 — Mieszanki bitumiczne inne niż wymieniono w 17 03 01,</li> <li>- 17 05 04 — Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03,</li> <li>- 17 05 06 — Urobek z pogłębiania inny niż wymieniono w 17 05 05</li> </ul> <p>Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem podniesienie terenu na dużej powierzchni jest uznawane za budowlę ziemną, o której żaden dokument procedowanego MPZP nie wspomina.</p> <p><i>Do wniesionej uwagi załączona została na płycie CD dokumentacja fotograficzna i filmowa z postępowania OŚ.6331.1.2023.</i></p>			<p>Uwaga wykracza poza istotę planu miejscowego.</p>
	<p>17) Brak zgody na procedowanie miejscowego planu bez załatwienia sprawy składowiska na działkach ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ i procedowaniu na mapach, które nie odzwierciedlają prawdziwego stanu działki i nie wykazują istnienia tam płaskowyżu odpadowo-ziemnego, bo działkami rolnymi to już dawno nie</p>			

		<p>są, lecz terenem podniesionym na obszarze prawie 3ha utwardzonym odpadami, za który Gmina winna była obciążyć właścicieli podatkiem innym niż rolny, ale tego nie robi! Zgodnie z prawem, jeżeli właściciel podniósł teren przed ustanowieniem MPZP to po jego wprowadzeniu prawa już nie złamał! Nie uwzględnienie podniesienia terenu odpadami przez</p> <p>■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ w dokumentacji MPZP jest próbą zalegalizowania samowoli budowlano - odpadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Wniosek o usunięcie składowiska i przywrócenia działek o numerach ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ do stanu poprzedniego i zgodnego z dokumentacją. Nie można procedować na dokumentach mpzp, które są sprzeczne ze stanem rzeczywistym i prowadzą do fałszywych ustaleń. Nielogicznym jest określenie ww. działek jako MN, gdyż są skrajnie zbliżone do zakładów przemysłowych i linii kolejowych i nikt tam nie chciałby zamieszkać.</p>			
3.	Osoba nr 3	<p>1) Wyjaśnienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z jakiego powodu zrezygnowano z opracowania miejscowego planu zagospodarowania dla części obszaru;</li> <li>- nie przedstawiono rozwiązań przyjętych dla części, która została pominięta w przedstawionej w nowej zmienionej formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</li> </ul> <p>2) Prośba o przesłanie protokołu z dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 25 marca 2024 r.</p>	<p>Część B projektu planu miejscowego, wyłączona z opracowania</p>	-	<p>Stanowisko interesariusza nie ma charakteru uwagi. Niezależnie od powyższego wyłączenie część – B z procedury planistycznej wynikało z braku możliwości spełnienia oczekiwań strony ze względów formalnych – niezgodności z ustaleniami studium. Mając na uwadze, że jest to obszar o znacznej powierzchni, celowe będzie wznowienie prac planistycznych po dostosowaniu, w tym wypadku już planu ogólnego (o ile będzie to możliwe) do oczekiwań inwestora i w dalszym kroku wznowienie prac – rozwiązując projekt w sposób kompleksowy. Należy jednocześnie dodać, że projekt planu w części – B został skutecznie zaopiniowany i uzgodniony wraz z częścią – A. W sytuacji akceptacji przyjętych wcześniej rozwiązań przez inwestora projekt MPZP wystarczyłoby jedynie wyłożyć do publicznego wglądu i uchwalić. Kwestia ewentualnego podziału projektu MPZP na część A i B była podniesiona podczas pierwszej dyskusji publicznej.</p>
			-	-	<p>Uwaga wykracza poza istotę planu miejscowego.</p>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/27/2024  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 22 sierpnia 2024 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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 V/27/2024  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 22 sierpnia 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi przystąpiono na podstawie Uchwały Nr L/245/2022 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 1 grudnia 2022 r. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego 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 Nr 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.

Plan miejscowy został podzielony na dwie części – A i B. Następnie procedowana była część A. Wyłączenie części B z procedowania spowodowane było brakiem prawnej możliwości spełnienia oczekiwań właściciela nieruchomości co do jej przeznaczenia w kontekście ustaleń dokumentu nadrzędnego, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dla tej nieruchomości prowadzona będzie niezależna procedura.

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 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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 głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji. Pozostałe tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, usług lub produkcji, garaży, czy parkingów stanowią uznanie stanu istniejącego. Projekt planu utrwała również układ komunikacyjny drogowy, korygując parametry dróg w zakresie linii rozgraniczających. Utrwała tereny kolejowe oraz tereny: rolnictwa z zakazem zabudowy i zieleni naturalnej.

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 – zieleni naturalnej i terenów zurbanizowanych, głównie mieszkaniowych wielorodzinnych, produkcyjno-usługowych fabryki wentylatorów Fawent S.A., usługowej oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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. Negatywnie w krajobrazie obszaru planu miejscowego odznaczają się zespoły garażowe, które plan miejscowy utrwała.

Na obszarze planu miejscowego 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 korytarzy ekologicznych. Niewielka północna część obszaru planu wskazana została do objęcia ochroną jako proponowany obszar chronionego krajobrazu „Pacwowe Stawy”. Plan miejscowy w jego granicach przewiduje teren zieleni naturalnej.

Plan uwzględnia występowanie:

- udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Ziemowit” WK-374,
- obszaru górniczego "LĘDZINY I",
- terenu górniczego "LĘDZINY I".

Plan miejscowy dla niewielkiej części gruntów rolnych 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 przeznaczenia 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 nieprzekraczającej – 100 kW, a na terenach 1U, 1P-U dodatkowo urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego wolno stojących o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 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 – 55% (MN), 30% (MW), 20% oraz 30% (U), 40% (US), 10% (U-P, KOP, IE), 5% (KOG). 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 miejscowego 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, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe, w zasięgu których ustala się nakaz ich uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek oraz lokalizowania zabudowy, a także zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

4) zakazuje lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

5) 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 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 oczekiwaniami 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 w sposób nie stojący w sprzeczności z ustaleniami Studium.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu miejscowego 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 i terenów infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane usługi, także 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. Zabezpiecza ponadto tereny *srticte* przeznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną. 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 (dwukrotnym), 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:

Uchwałę Nr L/245/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników 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 ust. 3 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 miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji,

- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag (do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga odnosząca się do 8 zagadnień, do prognozy oddziaływania na środowisko została złożona jedna uwaga);

- rozpatrzył wniesione uwagi do projektu planu miejscowego;

- ponowił czynności w niezbędnym zakresie, tj. dostosował projekt planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do wymogów wynikających z obecnego porządku prawnego, następnie skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do ponownego opiniowania i uzgadniania; ponowienie czynności w zakresie zaopiniowania i uzgadniania wynikało również z faktu nieskutecznego dostarczenia do części organów i instytucji projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;

- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych (wszystkich) organów i instytucji;

- mając na uwadze sposób rozpatrzenia wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzasadnieniem organ uznał za zasadne podzielić projekt planu miejscowego na część A i B oraz skierować do wyłożenia wyłącznie część A;

- 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 wpłynęły dwie uwagi, jedna odnosząca się do 18 zagadnień, druga – do 2, do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag);

- rozpatrzył wniesione uwagi do projektu planu miejscowego;

- wprowadził zmiany wynikające z częściowego uwzględnienia uwagi, co nie skutkowało koniecznością ponowienia procedury;

- przedłożył projekt planu miejscowego Radzie Gminy Chełm Śląski wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag.

• 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 dopuszcza lokalizowanie 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, pozwalają także na realizację inwestycji produkcyjno-usługowych na zasadzie zagęszczenia istniejącej zabudowy o takiej funkcji. Jednocześnie przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi, także 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. Na obszarze planu znajduje się przystanek autobusowy linii: 149, 166 i M108 (Chełm Śląski Fawent). Znajduje się on w ciągu ulicy Techników. Połączenie kolejowe zapewniają Koleje Śląskie ze stacją w odległości ok. 2 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.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm Śląski od 2018 r. do 2024 r. (uchwała Nr IV/25/2024 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm Śląski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten wskazuje przedmiotowy plan miejscowy jako będący w trakcie opracowania.

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 postojowych 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 sporządzający 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 miejscowego 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 nie powstaną nowe drogi publiczne, a jedynie ul. Techników może być poszerzona w liniach rozgraniczających (droga powiatowa). Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mają dostęp do sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej mogą być wykorzystywane indywidualne rozwiązania. 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 ust. 3 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.