

UCHWAŁA NR XXXII/ 162/ 2009
RADY GMINY W CHEŁMIE ŚLĄSKIM
z dnia 25 września 2009r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w rejonach ulic Techników, Wiosennej i Chełmskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chełm Śląski nr XI/57/07 z dnia 26 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Techników, Wiosennej i Chełmskiej.**

Rada Gminy Chełm Śląski
uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic
Techników, Wiosennej
i Chełmskiej, zwany dalej „planem”.**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

- 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na mapie w skali 1:10000, będącej załącznikiem do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski nr XI/57/07 z dnia 26 października 2007r., w sprawie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Techników, Wiosennej i Chełmskiej.**
- 2. Plan obejmuje powierzchnię 40,6 ha.**
- 3. Integralną część planu stanowią:**
 - 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
 - 2) załącznik graficzny nr 1 - w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.
- 4. Załącznikami do uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 5. Plan jest zgodny z ustaleniami "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski", przyjętej uchwałą Rady Gminy Chełm Śląski nr VIII/46/2007 z dnia 21 czerwca 2007r.**
- 6. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**
 - 1) "**planie**" - należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 2) "**rysunku planu**" - należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) "**terenie**" - należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 4) "**przeznaczeniu terenu**" - należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;

- 5) "**przeznaczeniu podstawowym**" - należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie musi przeważać na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" - należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może wyłącznie współwystępować z "przeznaczeniem podstawowym";
- 7) "**usługach nieuciążliwych**" - należy przez to rozumieć: działalności usługowe, które zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo ochrony środowiska) nie zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 8) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" - należy przez to rozumieć: linię, której nie można przekroczyć zewnętrznym licem ściany budynku oraz jego podziemną i naziemną częśćią z wykluczeniem: obrysu schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz wykuszy i balkonów;
- 9) "**reklamie**" - należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikiem informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) "**powierzchni biologicznie czynnej**" - należy przez to rozumieć: grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 11) "**intensywności zabudowy**" - należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji istniejących i projektowanych budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 12) "**liczbie kondygnacji**" - należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych - nadziemnych budynku.

§ 2.

1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - c) **ZP** - teren zieleni parkowej;
 - d) **KDG** - teren dróg publicznych klasy głównej;
 - e) **KDL** - teren dróg publicznych klasy lokalnej;
 - f) **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) ścieżka dla rowerów;
- 2) strefy i tereny ochronne:
 - a) granica pasa technologicznego od linii energetycznej;
 - b) granica strefy obowiązywania odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia - przebieg orientacyjny;
- 3) górnictwo:
 - a) teren górniczego KWK Ziemowit (cały obszar planu znajduje się w jego zasięgu);
 - b) Obszar Górniczy Łędziny I (cały obszar planu znajduje się w jego zasięgu);
- 4) infrastruktura techniczna istniejąca - elektroenergetyka:
 - a) sieć napowietrzna średniego napięcia: 20 kV;
- 5) infrastruktura techniczna istniejąca - gazownictwo:
 - a) gazociąg wysokiego ciśnienia.
- 6) infrastruktura techniczna istniejąca - kanalizacja:
 - a) sieć podciśnieniowa - projektowana.

§ 3.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1) na obszarze planu przeznaczenia terenów są zgodne z: §2 ust.1 pkt 4 oraz ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” §4 ÷ §8.

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

1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:

- a) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
- b) dopuszczenie zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, a także rozbudowy zgodnie z liniami zabudowy;

2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- a) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 6 m² jednej reklamy;
- b) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
- c) zakaz lokalizowania reklam na dachach;
- d) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam wyższych niż 6 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi.

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

1) ustala się obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) w zakresie ochrony akustycznej ustala się: na terenach: **MN, MN/U** równoważny poziom dźwięku A nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach szczególnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 4.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 5.

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

1) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Górniczego Łędziny I;

2) cały obszar planu znajduje się w granicach terenu górniczego KWK Ziemowit;

3) szczegółowe informacje odnośnie czynników geologiczno - górniczych, które powinno się uwzględnić w projektach budowlanych, należy uzyskać u przedsiębiorcy górniczego lub w Okręgowym Urzędzie Górniczym;

4) część obszaru planu znajduje się w pasach technologicznych od linii energetycznych średniego napięcia (20 kV-

- 8 m od osi linii w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się:

- a) na terenach budowlanych dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej;
- b) dopuszczenie zmniejszenia ich szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;

5) część obszaru planu znajduje się w strefie obowiązywania odległości podstawowych od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu ustala się:

- a) zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, według których strefa została ustanowiona;
- b) na terenach budowlanych dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę sieci gazowej;

- c) dopuszczenie zachowania zabudowy zlokalizowanej w jej zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci gazowej;
- d) dopuszczenie zmniejszenia jej szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy sieci gazowej;
- e) w strefie obowiązywania odległości podstawowych zachowanie strefy - 8 m (po 4 m w każdą stronę) obsługi technicznej, w obszarze której nie należy realizować żadnych zamierzeń inwestycyjnych utrudniających bieżącą eksploatację;
- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią;
- 7) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) na obszarze planu nie występują obiekty związanych z Obroną Cywilną.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości oraz szerokości frontu, pod warunkiem że uzyskały one status działek budowlanych przed wejściem planu w życie;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych w sytuacji kiedy:
 - 1 wydzielone działki zostaną przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich (poprzez jej scalenie), przy czym działki uzyskane w wyniku tego podziału i nie przewidziane na powiększenie działek sąsiednich muszą spełniać warunki minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 2 wydzielone działki stanowiąc będąc wynikiem podziału, w rezultacie którego część ich powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji lub tereny o innym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów o 20% wartości określonych w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji braku warunków geometrycznych dzielonych działek do uzyskania pełnych parametrów;
- 4) wydzielanie działek zabudowanych jedynie spełniających ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości oraz szerokości frontów;
- 5) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych są zgodne z ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” § 7 ÷ § 8;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:
 - a) tworzenie bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: **KDL, KDW**;
 - b) ograniczanie bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z drogi klasy: **KDG**;
- 3) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimum: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimum: 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lecz nie mniej niż: 3 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy;
 - c) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenach: **MN, MN/U** należy zlokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub w bezpośrednim sąsiedztwie na specjalnie wyznaczonych obszarach, do których inwestor posiada tytuł prawny lub pisemną zgodę zarządcy na ich ujęcie w bilansie miejsc parkingowych;
- 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 1 6 m dla dojazdu do 3 do 6 działek;
 - 2 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;

- b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek, o promieniu minimum:
 - 1 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 2 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 5) w zakresie zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez zarządcę tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: pasa technologicznego oraz kontrolowaną z wyjątkiem § 3 ust. 8 pkt 10 lit a;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) sieci wodociągowe ułożone są na głębokości ok. 1,5 m, a ich przebieg ma charakter orientacyjny;
 - b) wszelkie prace w rejonie sieci wodociągowej należy prowadzić ręcznie pod dorywczym nadzorem przedstawiciela właściwego Zakładu, a ich rozpoczęcie należy zgłosić z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem w jego siedzibie;
 - c) możliwość budowy sieci wodociągowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - d) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - e) do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - c) możliwość budowy pompowni ścieków sanitarnych stosownie do potrzeb;
 - d) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno - tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji;
 - f) możliwość stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) w wypadku braku kanalizacji przewidzianej do obsługi działek budowlanych, zagospodarowanie wód opadowych na działkach budowlanych (własnych inwestorów);
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) realizacja zasilania w średnie i niskie napięcie liniami kablami podziemnymi, z dopuszczeniem zachowania sieci napowietrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez administratora sieci;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy:
 - 1 sieci gazowej wysokiego ciśnienia wyłącznie w strefie obowiązywania odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, ze strefą zawierającą się w jej zasięgu;
 - 2 sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) dostawę gazu po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - c) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

- a) możliwość budowy sieci teletechnicznej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
 - d) zakaz lokalizowania anten telefonii komórkowej na budynkach mieszkalnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
 - c) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych;
 - d) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych, jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz przy spełnieniu warunków ustalonych w § 3 ust. 9 pkt 2 lit. b, c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 10.

11. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 11.

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:

- 1) dla działek, dla których następuje wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 1.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: , , , , , , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **MN** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 4 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) zakaz wydzielania lokali usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 3) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 10 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 6) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40°;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 4 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
 - 1 w układzie wolno stojącym na minimum: 1200 m²;
 - 2 w układzie bliźniaczym na minimum: 800 m²;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
 - 1 w układzie wolno stojącym na minimum: 20 m;
 - 2 w układzie bliźniaczym na minimum: 14 m.

§ 2.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: , , , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych na działkach wydzielonych lub wspólnych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe (w tym drogę odbarczeniową terenu **1.KDG**), miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **MN/U** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 3) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 4) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 10 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;

- 6) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na maksimum: 0,3;
- 7) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę usługową i mieszkaniową - usługową na maksimum: 0,5;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 50%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę usługową i mieszkaniową - usługową na minimum: 30%;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 40°;
- 11) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
- 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
 - 1 w układzie wolno stojącym na minimum: 1200 m²;
 - 2 w układzie bliźniaczym na minimum: 800 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek z zabudową usługową na minimum: 2000 m²; szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę:
 - 1 mieszkaniową w układzie wolno stojącym i usługową na minimum: 20 m;
 - 2 mieszkaniową w układzie bliźniaczym na minimum: 14 m.

§ 3.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń parkową;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty małej architektury;
 - b) pod ciągi piesze;
 - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym jest mowa w § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: , , , , , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod drogę publiczną klasy głównej (1/2), oznaczoną na rysunku planu: **KDG**;
 - b) pod drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) pod ścieżkę dla rowerów;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 7 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 2) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m;

- 3) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 5) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 6) dla terenu: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8,5 m (zgodnie z rysunkiem planu), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 7) dla terenu: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 1,5 m (zgodnie z rysunkiem planu), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu.

§ 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: , , , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod zieleni urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 8 ust. 1, zgodne z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 2) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 3) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 4) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 1.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Ochmański