

**UCHWAŁA NR XXXVI/218/2014
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy
Chelmskiej, Górnośląskiej i Zakole**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVI/158/2013 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Chelmskiej, Górnośląskiej i Zakole, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „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.

**Rada Gminy Chełm Śląski
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu
w rejonie ulicy Chelmskiej, Górnośląskiej i Zakole, zwany dalej "planem"**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XXVI/158/2013 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Chelmskiej, Górnośląskiej i Zakole, w zakresie etapu 1.

§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) 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.

2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"działce budowlanej"** należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z tym że: nadziemna część budynku nie może wykaczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 4, ust. 2, pkt 2;
- 3) **"powierzchni zabudowy"** – należy przez to rozumieć: powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian parteru lub kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys wykacza poza obrys parteru;
- 4) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce budowlanej w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% jej powierzchni;
- 5) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenach;

- 6) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce budowlanej, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% jej powierzchni;
- 7) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 8) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 9) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, który uzupełnia pod względem funkcjonalnym przeznaczenie terenu, który nie może występować na działce samodzielnie, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego;
- 11) **"reklamie"** – należy przez to rozumieć: reklamy w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 260 z późn. zm.);
- 12) **"wysokości zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po ich obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu.

3. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust. 2, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu:
 - a) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszącej zabudowy usługowej;
 - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - c) **U/MN** – teren zabudowy usługowej i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) **PM-U** – teren składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - e) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - f) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - g) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
 - h) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) strefa "B" – ochrony konserwatorskiej objęta na mocy prawa miejscowego;
- 6) II/III kat. przydatności terenu pod zabudowę;
- 7) granica pasa technologicznego od linii energetycznej wysokiego napięcia: 220kV.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) strefa "A" – zespół podworski wpisany do rej. zabytków nr A1243/80;
- 2) cały obszar planu – Obszar Górniczy "Bieruń I".

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 4 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §11 niniejszego planu.

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

1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z prawomocną decyzją administracyjną ustala się:

- a) dopuszczenie zachowania budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- b) dopuszczenie zachowania budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy;
- c) dopuszczenie zachowania budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
- d) dopuszczenie zachowania budynków o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- e) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;

2) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:

- a) na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- b) obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, urządzeń dla niepełnosprawnych, ogrodzeń, miejsc do składowania odpadów oraz obiektów infrastruktury technicznej;

3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **WS, KDG, KDL**;

b) na terenie: **U/MN** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:

- wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w granicach terenu;
- zakazu lokalizowania reklam na ogrodzeniach;

c) na terenach: **MN/U, MN-U, PM-U** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:

- wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w granicach działek budowlanych, na których zostaną usytuowane;
- dopuszczenie lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 2m² w granicach jednej działki budowlanej;
- umieszczanie reklam wyłącznie na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
- zakazu lokalizowania reklam na ogrodzeniach oraz wolno stojących;

d) na terenie: **ZP** dopuszczenie lokalizowania tablic reklamowych, szyldów reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach:

- wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w granicach terenu: **5.U/MN**;
- dopuszczenie lokalizowania o łącznej powierzchni informacyjnej maksymalnej – 8m² w granicach terenu;
- zakazu lokalizowania na ogrodzeniach.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
 - a) na terenach: **MN-U, MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) na terenie: **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

- 1) na obszarze planu znajduje się strefa "A" – zespół podworski wpisany do rejestru zabytków nr A1243/80, w jego obrębie należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 2) wyznacza się strefę "B" – ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu ustala się:
 - a) przed przystąpieniem do robót budowlanych w obrębie budynków oraz zagospodarowywania terenu nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
 - b) ustalenia w zakresie zagospodarowania działek, gabarytów zabudowy, geometrii i kolorystyki dachów zgodne z rozdziałem „Ustalenia szczegółowe” §5 ÷ §11 tekstu planu.

5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Górniczego "Bieruń I", gdzie ustala się następujące warunki:
 - a) zwierciadło wody gruntowej stabilizuje się na głębokości 1,5 ÷ 2,0m pod powierzchnią terenu;
 - b) występowanie wstrząsów parasejsmicznych o przyspieszeniu do 250mm/s²;
 - c) maksymalnie II i III kat. przydatności terenów pod zabudowę;
- 2) na obszarze planu znajduje się pas technologiczny od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220kV, 25m od osi skrajnego kabla linii energetycznej, który należy uwzględnić w wypadku zagospodarowywania działek.

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

- 1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 10m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 3m;
 - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80° ÷ 100°.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - stosowanie przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - stosowanie zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek zainwestowanych i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi i/lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania 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 i/lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) realizację zasilania z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z możliwością budowy sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej;
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł energii elektrycznej na użytek własny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 1m od gazociągu w rzucie poziomym;
 - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) na terenach: MN/U dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym regulaminem.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkiem że nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora, z wyjątkiem celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej na terenie: U/MN.

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.MN/U, 8.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa usługowa – nieuciążliwa z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów i myjni samochodowych.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojść;
 - d) dojazdów;
 - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: MN/U;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość – 1m nad poziom terenu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,3;
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42°;
- 9) stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży;

e) dopuszcza się lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- a) w układzie wolno stojącym – 1100m²;
- b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m².

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

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- a) w układzie wolno stojącym – 1100m²;
- b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 800m²;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- a) w układzie wolno stojącym – 20m;
- b) w układzie bliźniaczym, pod jedną część bliźniaka – 14m;

3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:

- a) 80° ÷ 100°;
- b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.MN-U ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- b) zabudowa usługowa – nieuciążliwa z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów i myjni samochodowych.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;
- c) dojść;
- d) dojazdów;
- e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenu: MN-U;
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) zieleni urządzonej;

2) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;

- 3) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość – 1m nad poziom terenu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
 - b) garażowej i gospodarczej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,3;
 - b) minimalna – 0,001;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 42^{\circ}$;
- 9) stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową – $1100m^2$.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową – $1100m^2$;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową – 20m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego: $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 5.U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – nieuciążliwa z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) lokale mieszkalne.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojść;
 - d) dojazdów;
 - e) miejsc do parkowania, w tym garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych i mieszkalnych przewidzianych do obsługi terenu: **U/MN**;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) zachowanie zabudowy historycznej, powstałej przez 1 września 1939r., zgodnie z jej pierwotną wysokością;
- 3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy z dopuszczeniem odtworzenia zabudowy historycznej, powstałej przez 1 września 1939r., zgodnie z jej pierwotną wysokością;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,5;
 - b) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) stosowanie dachów: dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 42° ;
- 8) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka + minimum – 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - c) dla usług niewymienionych w lit.: a, b – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - d) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub lokal mieszkalny;
 - 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 lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych i mieszkalnych.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową – 2000m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową – 50m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego: $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.PM-U ustala się:

1) przeznaczenie:

a) składy i magazyny z wykluczeniem:

- opału;
- surowców wtórnych;
- odpadów;
- materiałów budowlanych;

b) zabudowa usługowa – nieuciążliwa z wykluczeniem usług:

- związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- warsztatów i myjni samochodowych.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) dojść;
- c) dojazdów;
- d) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenu: **PM-U**;
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- f) zieleni urządzonej;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;

3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

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

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 42^{\circ}$;

7) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;

8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;

9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania liczonych łącznie dla poszczególnych funkcji i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w działalności związanej ze składami i magazynami;

- b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- e) dopuszcza się lokalizowanie garaży na maksymalnie – 3 stanowiska w granicach jednej działki budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową – 5000m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową – 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową – 50m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) wód powierzchniowych;
 - c) dojść;
 - d) dojazdów;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 13.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDG, 3.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) drogi publiczne klasy głównej, oznaczone na rysunku planu: **KDG**;
- b) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: **KDL**.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu : **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,5m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 2) dla terenu : **2.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m÷14m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 3) dla terenu : **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4m÷10,5m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą planu.

**Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady

Kazimierz Plewnia

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/218/2014
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia 28 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Chełmskiej,
Górnośląskiej i Zakole.**

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie
ulicy Chełmskiej, Górnośląskiej i Zakole.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Plewnia

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/218/2014

Rady Gminy Chełm Śląski

z dnia 28 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Chełmskiej, Górnośląskiej i Zakole inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) 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 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Plewnia