

**Uchwała Nr .../.../2024  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi – część B**

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. 1465, poz. 1572), 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 uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Kolberga i Techników oraz terenami kolejowymi – część B, 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 B, 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) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połąci – 12°;
- 3) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwiałoby wykształcenie roślin;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
  - a) funkcje zabudowy,
  - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
  - c) rodzaje działalności,

- d) rodzaje przedsięwzięć;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) „**usługach uciążliwych**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na 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;
- 8) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
  - dojeżdż i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 20%.

#### **§ 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) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 5) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) cały obszar MPZP – obszar i teren górniczy "Łędziny I";
- 2) cały obszar MPZP – złożo udokumentowane węgla kamiennego "ZIEMOWIT" WK-374.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenia zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz §6 i §7 uchwały;
- 2) przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

#### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:** nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 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 z późn. zm.);
- 2) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w pkt 1.

#### **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 brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1361) 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 **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### **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) 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.);
- 3) 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.);
- 4) 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 z późn. zm.);
- 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 – 70° ÷ 110°,
  - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

- 1) zachowuje się powiązanie 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 ciepłą,
  - 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).
- 10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.**
- 11. 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 1MNW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.**

**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 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
  - c) innej – 5 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,3,
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) grafitu,
  - c) szarości;
- 10) pokrycie dachów:
  - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
    - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
    - dachu zielonego,
  - b) płaskich w formie dowolnej;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 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 jednorodzinną wolnostojącą – 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 jednorodzinną wolnostojącą – 1500 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – 16 m.

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

- 1) zakaz przeznaczania lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) pod usługi:
  - a) uciążliwe,
  - b) handlu hurtowego,
  - c) handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - e) związane z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
  - f) handlu kruszywem budowlanym,
  - g) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
  - h) handlu opałem,
  - i) warsztatów i myjni samochodowych,
  - j) stacji kontroli pojazdów;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) stacji paliw,
  - b) działalności związanych z gospodarowaniem odpadami.

**§ 7.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1RZM ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.**

**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) garaże,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,3,
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 7) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 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 2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolnym (z uwzględnieniem miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a),
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - 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 o dowolnej funkcji.
- 3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt.**

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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