

UCHWAŁA NR XXXII/ 161 /2009
RADY GMINY W CHEŁMIE ŚLĄSKIM
z dnia 25 września 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Podłuże, Gamrot, Chełmska i Zbiornika Dzieckowice.

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/56/07 z dnia 26 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Podłuże, Gamrot, Chełmska i Zbiornika Dzieckowice.**

Rada Gminy Chełm Śląski
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Podłuże, Gamrot, Chełmska i Zbiornika Dzieckowice, 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/56/07 z dnia 26 października 2007r., w sprawie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Podłuże, Gamrot, Chełmska i Zbiornika Dzieckowice.**
- 2. Plan obejmuje powierzchnię 193,1 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 częścią 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 jakiejkolwiek 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;
- 13) **"sezonowych punktach gastronomicznych"** - należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt o charakterze usług sezonowych w zakresie małej gastronomii i handlu artykułami pierwszej potrzeby, o łącznej powierzchni zabudowy i zagospodarowania nie przekraczającej 35 m² i maksymalnej wysokości: 5 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu.

§ 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) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - d) **ML/U** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej i usługowej;
 - e) **ZI/ML** - teren zieleni izolacyjnej i warunkowej zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - f) **U** - teren zabudowy usługowej;
 - g) **UZ** - teren usług zdrowia i opieki społecznej;
 - h) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
 - i) **ZI/US** - teren zieleni izolacyjnej i warunkowych usług sportu i rekreacji;
 - j) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - k) **RP** - teren upraw polowych;
 - l) **ZL** - teren lasu;
 - m) **ZP** - teren zieleni parkowej;
 - n) **ZNU** - teren zieleni nieurządzonej;
 - o) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - p) **KDG** - teren dróg publicznych klasy głównej;
 - q) **KDL** - teren dróg publicznych klasy lokalnej;

- r) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- s) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- t) **KPJ** – teren komunikacji pieszo – jezdnej;

5) ochrona dóbr kultury:

- a) granica stanowiska archeologicznego – obszar;
- b) stanowisko archeologiczne – punkt.

2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

1) elementy układu komunikacyjnego:

- a) ścieżka dla rowerów;
- b) szlak rowerowy;

2) strefy i tereny ochronne:

- a) granica pasa technologicznego od linii energetycznej;
- b) granica strefy obowiązywania odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia – przebieg orientacyjny;
- c) granica pasa eksploatacyjnego od wodociągu;

3) górnictwo:

- a) granice Obszarów Górniczych Łędziny I i Bieruń I;
- b) granice terenów górniczych KWK Ziemowit i KWK Piast;
- c) granica złoża udokumentowanego – kruszywa naturalne;

4) elementy inne:

- a) granica strefy obowiązkowego uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych z Górnoląskim Przedsiębiorstwem Wodociągowym S.A.;
- b) ciek wodny – przebieg orientacyjny;

5) infrastruktura techniczna – elektroenergetyka:

- a) sieć napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
- b) sieć napowietrzna wysokiego napięcia: 110 kV;
- c) sieć napowietrzna wysokiego napięcia: 220 kV;
- d) sieć napowietrzna wysokiego napięcia: 400 kV – projektowana;
- e) słupowa stacja trafo średniego napięcia;

6) infrastruktura techniczna istniejąca – gazownictwo:

- a) gazociąg wysokiego ciśnienia: 2,5 – 4 MPa;

7) infrastruktura techniczna istniejąca – zaopatrzenie w wodę:

- a) sieć wodociągowa – magistralna.

§ 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 ÷ §24.

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) na wszystkich terenach, za wyjątkiem: **A8.P/U** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 6 m² jednej reklamy;
- b) na terenie: **A8.P/U** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 10 m² jednej reklamy;
- c) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
- d) zakaz lokalizowania reklam na dachach;

e) na wszystkich terenach, za wyjątkiem: **A8.P/U** zakaz lokalizowania wolno stojących reklam wyższych niż 6 m,, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;

3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działek zlokalizowanych częściowo na terenach o różnym przeznaczeniu ustala się:

a) na terenach: **C6.ZI/US1** i **C7.US1** możliwość bilansowania wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie dla całych działek budowlanych zlokalizowanych częściowo na tych terenach, zgodnie z ustaleniami jak dla terenów **US1**;

b) na terenach: **A19.ZI/ML** i **A18.ML** oraz **A20.ML**, **C2.ML** i **C3.ZI/ML** oraz **C4.ML**, **B7.ML** i **B20.ZI/ML**, **C10.ML** i **C11.ZI/ML** możliwość bilansowania wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie dla całych działek budowlanych zlokalizowanych częściowo na tych terenach, zgodnie z ustaleniami jak dla terenów **ML**.

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**, **ML**, **ML/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) na terenach: **A19.ZI/ML**, **A20.ML**, **A29.ML**, **B3.ML/U**, **C2.ML**, **C3.ZI/ML** zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi cieków orientacyjnie zaznaczonych na rysunku planu;

5) zakaz zagospodarowania terenów w odległości minimum: 1,5 m od górnej krawędzi cieku Imielinka;

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

1) na całym terenie: **A21.WS** oraz fragmentach terenów: **A2.RP**, **A4.RP**, **A18.ML**, **C10.ML**, **C13.RP**, **B13.ZNU**, **B21.ZNU**, **B22.MN**, **B16.WS**, **6.KDL** ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stanowisk archeologicznych oznaczonych kolejno numerami: **5/101-49**, **4/101-49**, **3/101-49**, **9/101-49** zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się:

a) obowiązek uzgadniania wszelkich prac ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków;

b) obowiązek prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

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) część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Górniczego Bieruń I;

2) część obszaru planu znajduje się w granicach terenu górniczego KWK Piast;

3) część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Górniczego Łędziny I;

4) część obszaru planu znajduje się w granicach terenu górniczego KWK Ziemowit;

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

6) część obszaru planu znajduje się w pasie technologicznym od linii energetycznych wysokiego napięcia (220 kV i projektowanej po jej trasie 400kV – 35 m od osi kabla w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w jego zasięgu ustala się:

a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakaz lokalizowania zabudowy przewidzianej na stały pobyt ludzi;

- c) na terenach budowlanych dopuszczenie lokalizowania zabudowy innej niż przewidziana na stały pobyt ludzi po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej;
 - d) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
 - e) dopuszczenie zmniejszenia jego szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
- 7) część obszaru planu znajduje się w pasie technologicznym od linii energetycznych wysokiego napięcia (110kV – 15 m od osi kabla w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w jego zasięgu ustala się:
- a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
 - c) na terenach budowlanych dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej;
 - d) dopuszczenie zachowania zabudowy zlokalizowanej w jego zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą linii energetycznej;
 - e) dopuszczenie zmniejszenia jego szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
- 8) część obszaru planu znajduje się w pasach technologicznych od linii energetycznych średniego napięcia (20 kV – 8 m od osi kabla 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 zachowania zabudowy zlokalizowanej w ich zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą linii energetycznej;
 - c) dopuszczenie zmniejszenia ich szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
- 9) część obszaru planu znajduje się w strefach obowiązywania odległości podstawowych od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu, w ich 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 ich zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci gazowej;
 - d) dopuszczenie zmniejszenia ich szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy sieci gazowej;
 - e) w strefie obowiązywania odległości podstawowych od gazociągu Dn 500 zachowanie strefy 8 m (po 4 m w każdą stronę) obsługi technicznej, w obszarze której nie należy realizować żadnych zamierzeń inwestycyjnych utrudniających bieżącą eksploatację;
- 10) częściowo obszar planu znajduje się w pasie eksploatacyjnym od wodociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w jego zasięgu ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej;
- 11) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie obowiązkowego uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych z Górnośląskim Przedsiębiorstwem Wodociągowym S.A.;
- 12) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią;
- 13) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 14) 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) dopuszczenie wydzielania 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 ich 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 będą wynik 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 tych parametrów;
- 4) wydzielanie działek zabudowanych jedynie spełniających ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości oraz szerokości frontów;
- 5) w zakresie parametrów działek budowlanych zlokalizowanych częściowo na terenach o różnym przeznaczeniu ustala się:
 - a) na terenach: **C6.ZI/US1** i **C7.US1**, możliwość bilansowania parametrów łącznie dla całych działek budowlanej zlokalizowanych częściowo na tych terenach, zgodnie z ustaleniami jak dla terenów **US1**;
 - b) na terenach: **A19.ZI/ML** i **A18.ML** oraz **A20.ML**, **C2.ML** i **C3.ZI/ML** oraz **C4.ML**, **B7.ML** i **B20.ZI/ML**, **C10.ML** i **C11.ZI/ML** możliwość bilansowania parametrów łącznie dla całych działek budowlanych zlokalizowanych częściowo na tych terenach, zgodnie z ustaleniami jak dla terenów **ML**;
- 6) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalania 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, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszo – jezdnej są zgodne z ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” § 17 ust. 3, § 19 ust. 3, § 22, § 23 i § 24;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:
 - a) tworzenie bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: **KDL**, **KDD**, **KDW**, **KPJ**;
 - 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**, **ML**, **ML/U**, **ZI/ML**, **U**, **US1**, **ZI/US1**, **P/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 z wyjątkiem § 3 ust. 8 pkt 9 lit a 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, za wyjątkiem terenów: **B6.ML, B8.ML;**
- 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:
 - 1 sieci wysokiego napięcia wyłącznie w pasach technicznych zgodnych z rysunkiem planu, ze strefami oddziaływania zawierającymi się w ich zasięgu;
 - 2 stacji transformatorowych oraz rozdzielczej sieci 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;

w zakresie usług nieuciążliwych, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;

b) pod obiekty i budynki gospodarcze;

c) pod obiekty małej architektury;

d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **MN** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;

e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) 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) na terenie: funkcja usługowa w obrębie poszczególnych działek budowlanych może stanowić maksymalnie 40% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na niej obiektów;

2) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;

3) zakaz wydzielania lokali usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;

4) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;

5) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (dopuszczonej wyłącznie na terenie), liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 10 m;

6) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;

7) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,3;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;

9) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40°;

10) 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.;

11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

12) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

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 terenu oznaczonego 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;

- MN/U**

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 3) wynoszenie 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 mieszkaniowo - 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 mieszkaniowo - 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;
- 14) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

- 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;
- 3) 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.

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenów:
ML 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 § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym;
- 2) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum:
1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 7 m;
- 4) lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy maksimum: 120 m²;
- 5) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 60%;
- 7) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40°;
- 8) 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.;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej na minimum: 400 m²;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej na minimum: 16 m.

§ 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę rekreacji indywidualnej;
 - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sezonowe punkty gastronomiczne;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe do obsługi terenów: **ML/U**;
 - 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 § 7 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym;
- 2) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 7 m;
- 4) lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy maksimum: 120 m² ;
- 5) lokalizowanie budynków usługowych o powierzchni zabudowy maksimum: 250 m² ;
- 6) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 60%;

- 8) dla zabudowy rekreacji indywidualnej stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40° ;
- 9) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
- 10) 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.;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 12) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) rekreacji indywidualnej na minimum: 400 m^2 ;
 - b) usługową na minimum: 2000 m^2 ;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę:
 - a) rekreacji indywidualnej na minimum: 16 m;
 - b) usługową na minimum: 20 m.

§ 5.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń izolacyjną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod zabudowę rekreacji indywidualnej w układzie wolno stojącym, pod warunkiem uzyskania zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej (w tym zarządcę istniejącej: 200 kV i projektowanej po jej trasie 400 kV oraz 110 kV)
 - b) pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: terenowe obiekty i urządzenia sportowe, pod warunkiem uzyskania zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej (w tym zarządcę istniejącej: 200 kV i projektowanej po jej trasie 400 kV oraz 110 kV);
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenów: **ZI/ML** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) 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 § 8 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 2) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 7 m;
- 3) lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy maksimum: 120 m^2 ;
- 4) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 70%;
- 6) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40° ;
- 7) 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.;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- 9) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 8 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej na minimum: 400 m²;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej na minimum: 16 m.

§ 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty małej architektury;
 - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **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 terenu, o których jest mowa w § 9 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 2) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum:
3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 5) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów dowolnych;
- 8) 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.;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym jest mowa w § 9 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę usługową na minimum: 2000 m².

§ 7.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę usług zdrowia i opieki społecznej;
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty małej architektury;
 - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;

- c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **UZ**;
- 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 terenu, o którym jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 2) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 5) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych i 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 terenu, o którym jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 1500 m².

§ 8.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: hale sportowe, terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
 - b) pod zabudowę usług turystyki: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, ośrodki SPA, farmy urody, usługi medyczne, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod lokale mieszkalne;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **US1** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) 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 § 11 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 2) lokale mieszkalne nie mogą stanowić więcej niż: 25 % powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;

- 4) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum:
2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 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: 0,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;
- 8) stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40° oraz innych;
- 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;
- 11) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

§ 9.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sezonowe punkty gastronomiczne;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: **US2** 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 terenu, o którym jest mowa w § 12 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych oraz blachy;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

§ 10.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń izolacyjną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: hale sportowe, terenowe obiekty i urządzenia sportowe, pod warunkiem uzyskania zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej (w tym zarządcę istniejącej: 200 kV i projektowanej po jej trasie 400 kV oraz 110 kV)
 - b) pod zabudowę usług turystyki: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, ośrodki SPA, farmy urody, usługi medyczne, itp. pod warunkiem uzyskania zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej (w tym zarządcę istniejącej: 200 kV i projektowanej po jej trasie 400 kV oraz 110 kV);
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - e) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **ZI/US1** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - f) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

g) pod zieleń urządzoną.

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 § 13 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m²;
- 2) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum:
2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 5) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;
- 7) stosowanie dachów dowolnych;
- 8) 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.;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

§ 11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń ochronną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sezonowe punkty gastronomiczne;
 - b) pod usługi sportu i rekreacji, w zakresie: terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: **ZI/US2** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) pod zieleń urządzoną.

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 § 14 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych oraz blachy;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: **WS** lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

§ 12.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym handel hurtowy;
 - b) pod zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod stacje paliw;
 - b) pod urządzenia obsługi komunikacji samochodowej;
 - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **P/U** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) pod obiekty małej architektury;
 - g) pod zieleń urządzoną.

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 § 15 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz wydzielania lokali usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m²;
- 2) wysokość zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 5) stosowanie dachów dowolnych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym jest mowa w § 15 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 2000 m².

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu, o którym jest mowa w § 15 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowanie masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m.

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod uprawy polowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: 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 terenów, o których jest mowa w § 16 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod las;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) pod szlak rowerowy.

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 § 17 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 17 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) na terenie: zalecenie wyznakowania szlaku rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

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 § 18 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń nieurządzoną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty małej architektury;
 - b) pod terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
 - 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 terenów, o których jest mowa w § 19 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 19 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) na terenie , zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przeprawy mostowe;
 - b) pod obiekty hydrotechniczne;
 - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) na terenie: pod obiekty związane ze sportami wodnymi takie jak: kładki, pomosty, itp.;
 - b) pod obiekty hydrotechniczne;
 - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o których jest mowa w § 21 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 6, przy czym ustala się:

- 1) teren: stanowi ujęcie wody pitne.

§ 19.

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**;
 - c) pod drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDD**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) pod ścieżkę dla rowerów;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod zielenią urządzone.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 22 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: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m (zgodnie z rysunkiem planu), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 3) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m (zgodnie z rysunkiem planu), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 5) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 6) dla terenu: część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz zakończenie placem do zawracania samochodów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 9) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m.

§ 20.

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 zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 23 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m;
- 2) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m.

§ 21.

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

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

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 24 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz zakończenie placem do zawracania (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz zakończenie placem do zawracania (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz zakończenie placem do zawracania, 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