

UCHWAŁA NR XXXII/ 163/ 2009  
RADY GMINY W CHELMIE ŚLĄSKIM  
z dnia 25 września 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa.

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/58/07 z dnia 26 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa.

Rada Gminy Chełm Śląski  
uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa,  
zwany dalej „planem”.

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na mapie w skali 1:10000 będącej załącznikiem graficznym do uchwały Rady Gminy Chełm Śląski nr XI/58/07 z dnia 26 października 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach Osada i Sadowa.
2. Plan obejmuje powierzchnię 123,45 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 jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) **"powierzchni biologicznie czynnej"** – należy przez to rozumieć: grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 11) **"intensywności zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji istniejących i projektowanych budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 12) **"liczbie kondygnacji"** – należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku.

## § 2.

### 1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - c) RP – teren upraw polowych;
  - d) ZL – teren lasu;
  - e) ZNU – teren zieleni nie urządzonej;
  - f) WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
  - g) KDG – teren dróg publicznych klasy głównej;
  - h) KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
  - i) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - j) KPR – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - k) TZ – teren zamknięty kolei.

### 2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) elementy układu komunikacyjnego:
  - a) ścieżka dla rowerów;
- 2) strefy i tereny ochronne:
  - a) granica pasa technologicznego od linii energetycznej;
- 3) górnictwo:
  - a) teren górniczego KWK Piast (cały obszar planu znajduje się w jego zasięgu);
  - b) Obszar Górniczy Bieruń I (cały obszar planu znajduje się w jego zasięgu);
  - c) granica złoża udokumentowanego – surowce ilaste;
- 4) infrastruktura techniczna istniejąca – elektroenergetyka:
  - a) sieć napowietrzna średniego napięcia: 20 kV;
  - b) sieć napowietrzna wysokiego napięcia: 110kV;
  - c) sieć napowietrzna wysokiego napięcia: 220kV;
  - d) słupowa stacja trafo średniego napięcia.

## § 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 ÷ §12.

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

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
  - a) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
  - b) dopuszczenie zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, a także rozbudowy zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 6 m<sup>2</sup> jednej reklamy;



- b) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
  - c) zakaz lokalizowania reklam na dachach;
  - d) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam wyższych niż 6 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) ustala się obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 2) w zakresie ochrony akustycznej ustala się: na terenach: MN, MN/U równoważny poziom dźwięku A nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach szczególnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 4.
- 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 5.
- 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Górniczego Bieruń I;
  - 2) cały obszar planu znajduje się w granicach terenu górniczego KWK Piast;
  - 3) szczegółowe informacje odnośnie czynników geologiczno – górniczych, które powinno się uwzględnić w projektach budowlanych, należy uzyskać u przedsiębiorcy górniczego lub w Okręgowym Urzędzie Górniczym;
  - 4) częściowo obszar planu znajduje się w granicy złoża udokumentowanego – surowce ilaste, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) część obszaru planu znajduje się w pasie technologicznym od linii energetycznych wysokiego napięcia (220 kV – 25 m od osi linii w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w jego zasięgu ustala się:
    - a) sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
    - c) dopuszczenie zmniejszenia jego szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
  - 6) część obszaru planu znajduje się w pasach technologicznych od linii energetycznych wysokiego napięcia (110kV – 15 m od osi linii w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się:
    - a) sposób zagospodarowania 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 ich zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą linii energetycznej;
    - e) dopuszczenie zmniejszenia ich szerokości po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
  - 7) część obszaru planu znajduje się w pasach technologicznych od linii energetycznych średniego napięcia (20 kV – 8 m od osi linii w każdą stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się:
    - a) na terenach budowlanych dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzyskaniu zgody oraz na zasadach ustalonych przez właściwego zarządcę linii energetycznej;
    - b) dopuszczenie 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;
  - 8) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią;
  - 10) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 11) 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:
    - 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;



- wydzielone działki stanowiąc będą wynikiem podziału, w rezultacie którego część ich powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji lub tereny o innym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów o 20% wartości określonych w ustaleniach szczegółowych w sytuacji braku warunków geometrycznych dzielonych działek do uzyskania pełnych parametrów;
  - 4) wydzielanie działek zabudowanych jedynie spełniających ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości oraz szerokości frontów;
  - 5) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy: dróg publicznych, oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej są zgodne z ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” § 10 + § 11;
  - 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:
    - a) tworzenie bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: KDL, KDD;
    - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lecz nie mniej niż: 3 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy;
    - c) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenach: MN, MN/U należy zlokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub w bezpośrednim sąsiedztwie na specjalnie wyznaczonych obszarach, do których inwestor posiada tytuł prawny lub pisemną zgodę zarządcy na ich ujęcie w bilansie miejsc parkingowych;
  - 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
    - a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
      - 6 m dla dojazdu do 3 do 6 działek;
      - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
    - b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek, o promieniu minimum:
      - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
      - 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;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) sieci wodociągowe ułożone są na głębokości ok. 1,5 m, a ich przebieg ma charakter orientacyjny;
    - b) wszelkie prace w rejonie sieci wodociągowej należy prowadzić ręcznie pod dorywczym nadzorem przedstawiciela właściwego Zakładu, a ich rozpoczęcie należy zgłosić z minimum dwutygodniowym wyprzedzeniem w jego siedzibie;
    - c) możliwość budowy sieci wodociągowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
    - d) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
    - e) do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
    - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
    - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
    - c) możliwość budowy pompowni ścieków sanitarnych stosownie do potrzeb;
    - d) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
    - e) możliwość odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji;
    - f) możliwość stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;



- 8) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- możliwość budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - 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:
- możliwość budowy:
    - sieci wysokiego napięcia wyłącznie w pasach technologicznych zgodnych z rysunkiem planu, ze strefami oddziaływania zawierającymi się w ich zasięgu;
    - stacji transformatorowych oraz rozdzielczej sieci średniego i niskiego napięcia, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
  - 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:
- możliwość budowy sieci gazowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - dostawę gazu po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - możliwość stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- możliwość budowy sieci teletechnicznej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
  - zakaz lokalizowania anten telefonii komórkowej na budynkach mieszkalnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko znajdujące się poza obszarem planu;
  - zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
  - nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.
9. **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
    - dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych, jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
  - w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
    - dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz przy spełnieniu warunków ustalonych w § 3 ust. 9 pkt 2 lit. b, c;
    - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
    - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.
10. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
- na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 10.
11. **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**
- na obszarze planu nie występują tereny, o których jest mowa w § 3 ust. 11.
12. **Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- dla działek, dla których następuje wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.



## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

### § 4.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 8.MN, 11.MN, 13.MN, 17.MN, 21.MN, 25.MN ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
    - b) pod obiekty małej architektury;
    - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
    - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - e) pod zieleni urządzoną.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 4 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:
  - 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
  - 2) zakaz wydzielania lokali usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
  - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 10 m;
  - 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
  - 6) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,3;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;
  - 8) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40°;
  - 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
  - 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 4 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:
  - 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie wolno stojącym na minimum: 1200 m<sup>2</sup>;
    - w układzie bliźniaczym na minimum: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie wolno stojącym na minimum: 20 m;
    - w układzie bliźniaczym na minimum: 14 m.

### § 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.MN/U, 14.MN/U, 18.MN/U, 22.MN/U, 26.MN/U się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
    - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych na działkach wydzielonych lub wspólnych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
    - b) pod obiekty małej architektury;
    - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe (w tym drogę odbarczeniową terenu 1.KDG), miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN/U i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
    - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - e) pod zieleni urządzoną.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:
  - 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej: 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1 m nad poziom terenu;
  - 4) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 10 m;
  - 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
  - 6) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na maksimum: 0,3;
  - 7) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę usługową i 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 połączy głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 40°;
  - 11) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
  - 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
  - 13) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których jest mowa w § 5 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie wolno stojącym na minimum: 1200 m<sup>2</sup>;
    - w układzie bliźniaczym na minimum: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) wielkość nowo wydzielonych działek z zabudową usługową na minimum: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę:
    - mieszkaniową w układzie wolno stojącym i usługową na minimum: 20 m;
    - mieszkaniową w układzie bliźniaczym na minimum: 14 m.

#### § 6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 19.RP, 27.RP 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 § 6 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy.

#### § 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 20.ZL ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod las;
  - 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 terenu, o którym jest mowa w § 7 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy.

#### § 8.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 10.ZNU, 15.ZNU, 24.ZNU ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń nie urządzoną;
  - 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 § 8 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

#### § 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 16.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod powierzchnie wody śródlądowe.

#### § 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDG, 3.KDG, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDD, 7.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod drogi publiczne klasy głównej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDG;
  - b) pod drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDL;
  - c) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (1/2), oznaczoną 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 zieleni urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których jest mowa w § 10 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: 1.KDG część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12,5 m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu: 2.KDG część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 22,5 m (liczoną od osi jezdni) oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu, zalecenie realizacji skrzyżowania w formie ronda;
- 3) dla terenu: 3.KDG część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 4) dla terenu: 4.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu: 5.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14,5 m;
- 6) dla terenu: 6.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m (liczoną od osi jezdni), pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu;
- 7) dla terenu: 7.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m, zalecenie budowy ścieżki dla rowerów zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 12.KPR ustala się:

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

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu, o którym jest mowa w § 11 ust. 1, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: 12.KPR szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 2,5 m.

#### § 12.

1. Teren oznaczony na rysunku planu: 23.TZ uznaje się jako:

- 1) dla terenu, o którym mowa w § 12 ust. 1 nie określa się ustaleń, ponieważ stanowi on teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.



Rozdział 3  
Przepisy końcowe

§ 13.


Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 14.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Jan Ochmański

  
RADCA PRAWNY

mgr Bogdan PLUTA  
(nr wpisu KT 890)



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXII /163 / 2009  
Rady Gminy Chełm Śląski  
z dnia 25 września 2009r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa.

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Jan Ochmański



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełm Śląski o sposobie realizacji inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Gminy Chełm Śląski działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.) postanawia:

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i kanalizacji, należących do zadań własnych gminy, będzie gmina Chełm Śląski.
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
  - a. środki własne gminy Chełm Śląski,
  - b. środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych,
  - c. partnerstwo publiczno – prywatne.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 przyjmuje się na lata: 2009 – 2020.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
**Jan Ochmański**