UCHWAŁA NR V/24/2015
RADY GMINY CHYBIE

z dnia 10 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego ulicę Żwirki i Wigury

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z Uchwałą Nr XXXII/297/2014 Rady Gminy Chybie z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, przyjętego Uchwałą Nr XL/302/2010 Rady Gminy Chybie z dnia 4 listopada 2010 r.

Rada Gminy Chybie
uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego ulicę Żwirki i Wigury

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 5,5 ha zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) rysunek planu (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) aglomeracji Chybie - oznacza to obszar w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, wyznaczony w Rozporządzeniu Nr 1/07 Wojewody Śląskiego z dnia 9 stycznia 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Chybie;

2) drobnej produkcji – należy przez to rozumieć działalności wytwórcze, niezaliczane do rzemiosła, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, odpowiadającą skali właściwej dla działalności rzemieślniczych, mogą być wykonywane w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych lub w budynkach usługowych, bez konieczności wykorzystywania budynków produkcyjnych oraz budowli i instalacji przemysłowych;

3) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu;

4) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

5) istniejących obiektach i sieciach infrastruktury technicznej, budynkach, drogach lub innych elementach zagospodarowania przestrzennego, a także działkach budowlanych oraz istniejącej powierzchni lub wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzennego, działki lub parametry zabudowy istniejące w dniu uchwalenia planu;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu dopuszczalny zasięg lokalizacji fasad budynków, niedotyczący schodów zewnętrznych, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu i innych detali wystroju architektonicznego budynków,

a także obiektów infrastruktury technicznej; linia zabudowy nie dotyczy obiektów istniejących oraz na których budowę uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem uchwalenia planu;

7) nieuciążliwych działalnościach z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji – należy przez to rozumieć działalności niepowodujące, ze względu na ich rodzaj i skalę, przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących poziomów hałasu, poza działką budowlaną, na której są one prowadzone, a także innych emisji, jak odory lub światło o dużym natężeniu, utrudniających korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;

8) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowanej, mierzonej w zewnętrznych obrysach budynków, w powierzchni działki budowlanej lub terenu;

10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie;

11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) rzemiośle - należy przez to rozumieć działalności gospodarcze, których rodzaj i zasady wykonywania określa ustawa z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;

13) sieciach i obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć: sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe, sieci gazowe średniego ciśnienia i stacje redukcyjno - pomiarowe drugiego stopnia, wodociągi rozdzielcze i związane z nimi obiekty wodociągowe, lokalne ujęcia wody, przewody kanalizacji sanitarnej i deszczowej, pompownie ścieków oraz inne urządzenia służące gromadzeniu i oczyszczaniu ścieków, infrastrukturę łączności publicznej, w tym na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych w tym zakresie;

14) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki, w tym z miejscami noclegowymi, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

15) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub innego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu lub w bezpośrednim sąsiedztwie nowego budynku lub innego obiektu budowlanego;

16) terenach zalewowych - należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczasowych dokumentów, raportów i opracowań.

2. Inne pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w odpowiednich przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Oznaczone na rysunku planu symbole na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie literowe C na początku symbolu – obręb ewidencyjny Mnich;

2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w obszarze objętym planem;

3) oznaczenia literowe na końcu symbolu – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu wymienionego w § 6 ust. 1.

§ 5. 1. Rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy ewidencyjnej Gminy Chybie, określa następujące oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol literowy ustalający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na rysunku planu wskazuje się na podstawie przepisów odrębnych, że:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły – PLB24001" jako obszar specjalnej ochrony ptaków;

2) obszar objęty planem narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie p = 1%;

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe obszaru objętego planem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami **C1MN - C5MN**.

2. Ustalenia dotyczące szczegółowego przeznaczenia terenów oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawiera rozdział 3.

3. Do obiektów i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, funkcjonalnie związanych z zabudową i zagospodarowaniem działek budowlanych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym działki te są usytuowane, należą: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany i tym podobne budynki, obiekty małej architektury oraz uzbrojenia terenu i inne urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem, drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania i chodniki, zieleń urządzona, przydomowe baseny i oczka wodne.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, w obszarze objętym planem możliwa jest budowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka oraz odbudowa budynków i innych obiektów budowlanych, w tym wymiana zabudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w planie;

2) przy usytuowaniu budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, a w miejscach, gdzie linii tych nie wyznaczono, odpowiednio odległości od:

a) zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wewnętrznych - nie mniejsze niż 4 m, jednak nie mniej niż 3 m od granicy pasa drogowego,

b) granicy sąsiedniej działki budowlanej - nie mniejsze niż odległości określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami, z zastrzeżeniem pkt 3,

c) linii brzegu powierzchniowych wód publicznych oraz rowów - nie mniejsze niż 5 m;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) obiekty budowlane nie będące budynkami należy sytuować z uwzględnieniem przepisów ust. 1 pkt 2 lit. a, lit. b i lit. c;

5) wolno stojąca lub bliźniacza forma zabudowy mieszkaniowej nie wyklucza możliwości realizacji w granicach jednej działki budowlanej budynku mieszkalnego posiadającego wspólną ścianę z garażem, budynkiem gospodarczym i niemieszkalnym, a w zabudowie zagrodowej - z budynkami służącymi produkcji rolniczej, z wyjątkiem budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych, higieniczno-sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz o ochronie przeciwpożarowej;

6) sposób zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej powinien cechować się ujednoliconymi rozwiązaniami architektonicznymi, w szczególności w zakresie stosowanych materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz nawierzchni dojazdów, miejsc do parkowania i chodników;

7) w miejscach przylegających do dróg publicznych zakazuje się:

a) budowy ogrodzeń składających się w przeważającej części z elementów betonowych,

b) składowania opakowań i towarów poza przystosowanymi do tego celu obiektami lub bez wizualnego odseparowania miejsc składowania od drogi;

8) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

§ 8. 1. W obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub w przepisach je zmieniających bądź zastępujących, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną;

3) składowisk odpadów oraz obiektów służących gospodarowaniu odpadami, ich magazynowaniu i termicznemu przetwarzaniu, z wyjątkiem gospodarowania odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia w obrębie obszaru objętego planem działalności usługowej lub produkcyjnej;

4) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych stosowanych w lampach hybrydowych w oświetleniu ulicznym i innych terenów.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

4. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni szczelnych, które nie stanowią powierzchni zanieczyszczonych w rozumieniu ustawy Prawo wodne, należy wykorzystywać do celów gospodarczych lub wprowadzać do gruntu w obrębie działek budowlanych, pod warunkiem, że cechy gruntu lub stosunki wodne nie wykluczają takiej możliwości oraz że nie będzie to powodować odpływu wód na sąsiednie nieruchomości lub wody te należy kierować do płynących wód powierzchniowych za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej, w tym rowów.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażonych w sieć drenarską melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do zabudowy należy, w miarę potrzeb, przebudować sieć drenarską w taki sposób, aby zapewnić właściwe funkcjonowanie tej sieci na sąsiadujących gruntach rolnych oraz wykluczyć zalewanie terenów zabudowy wskutek odprowadzania na nie wody kanałami drenującymi sąsiadujące grunty rolne.

6. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w trakcie budowy należy wykorzystywać w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form powierzchni ziemi na działce budowlanej, pod warunkiem, że nie spowoduje to odpływu wód na sąsiednie nieruchomości oraz utrudnień w grawitacyjnym odpływie wód.

§ 9. Ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlega obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Górnej Wisły (PLB240001), pokrywający cały obszar objęty planem, wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 i przepisami je zastępującymi - w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków oraz ich naturalnych siedlisk.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy zabudowy i zagospodarowania terenów będące dziedzictwem kulturowym, zabytkami lub dobrami kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek – 100,0 m^2;

2) minimalna szerokość działek – 10,0 m;

3) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°÷110°.

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na obszarze objętym planem poprzez drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Ustala się, że możliwość wlotu dróg wewnętrznych do ulic publicznych przylegających do wschodnich i zachodnich granic obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się obsługę działek sąsiadujących z drogami publicznymi wymienionymi w ust. 2 poprzez bezpośredni zjazd z tych dróg.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy towarzyszącej ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:

1) 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2) obiekty handlowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

3) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;

4) inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego.

5. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z ust. 4 ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 10,

2) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 15.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez:

a) regulację przepływów i ciśnienia w sieci,

b) przebudowę lub budowę nowej sieci bezprzewodowej, napowietrznej lub kablowej o średnicach i przepustowości odpowiadających potrzebom odbiorców lub możliwościom operatorów;

2) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku wystąpienia kolizji, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne, strefy techniczne i kontrolowane od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych, a nie wynikają z rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem:

1) ścieków bytowych i ścieków komunalnych do systemu zapewniającego właściwy poziom ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wód opadowych i roztopowych do:

a) szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości ich odprowadzania do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) ustala się:

a) zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie gminy,

b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,

c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci biegnącej poza obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

1) z lokalnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej bądź źródeł energii odnawialnej, po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia;

2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, pozyskiwanej ze stacji transformatorowych położonych poza terenem opracowania;

2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej w formie lamp hybrydowych słoneczno-wiatorwych.

8. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się możliwość ich zapewnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Dla terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. 1. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **C1MN – C5MN** :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi budynkami usługowymi;

3) budynki rekreacji indywidualnej, przeznaczone do okresowego wypoczynku;

4) na terenie o symbolu **C1MN** zabudowa zagrodowa.

2. Dopuszczalne jest prowadzenie nieuciążliwych działalności z zakresu usług podstawowych.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) działki budowlane można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową albo budynki rekreacji indywidualnej, a także pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi budynkami usługowymi;

2) w budynkach mieszkalnych można wydzielać lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, służące działalnościom usług podstawowych;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usług podstawowych oraz nieuciążliwych działalności z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji;

4) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie działki budowlanej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca bliźniacza lub szeregowa,

b) powierzchnia całkowita budynku usługowego nie może przekraczać powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce budowlanej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy:

a) mieszkaniowej wolno stojącej oraz rekreacji indywidualnej - 800 m^2,

b) mieszkaniowej bliźniaczej - 450 m^2,

c) mieszkaniowej szeregowej - 250 m^2,

d) mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym - 1000 m^2;

7) powierzchnia zabudowy:

a) na terenie o symbolu **C1MN** – nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach o symbolu **C2MN – C4MN** – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) na terenie o symbolu **C5MN –** nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnia biologicznie czynna:

a) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu **C1MN**,

b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej na terenach o symbolach **C2MN – C4MN**,

c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu **C5MN**;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna 1,3;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe – 12 m,

b) inne budynki – nie więcej niż 8,0 m,

c) obiekty małej architektury – 6,0 m,

d) obiekty na terenie o symbolu **C1MN** – 15,0 m;

11) geometria dachu – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45°;

12) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenie o symbolu **C1MN** – 500,0 m^2,

- na terenach o symbolach **C2MN – C5MN** – 300 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- na terenie o symbolu **C1MN** – 30,0 m,

- na terenach o symbolach **C2MN – C5MN** – 24,0 m.

4. W związku z położeniem obszaru objętego planem w terenach zalewowych ustala się konieczność realizacji pomieszczeń związanych ze stałym pobytem ludzi w nowych budynkach na wysokości 1,2 m od powierzchni terenu.

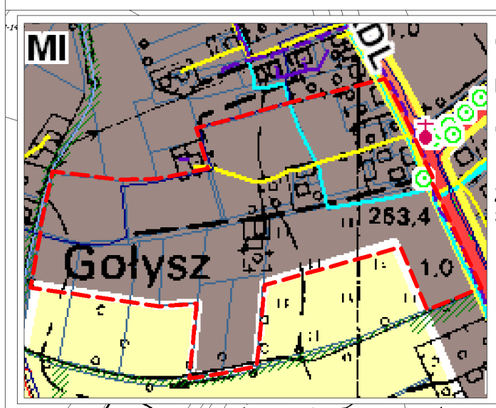
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Chybie.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHYBIE OBRĘB MNICH, OBEJMUJĄCEGO ULICĘ ŻWIRKI I WIGURY



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYBIE ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/302/2010 RADY GMINY CHYBIE Z DNIA 4 LISTOPADA 2010 R. SKALA 1 : 50 000

MI — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice obszaru objetego planem

C 4MN

C 1MN

C 2MN

C 5MN

C 3MN

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

ORIENTACYJNY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

C — *OZNACZENIE LITEROWE OBRĘBU MNICH*

POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPUŁKOWY ZLOKALIZOWANY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
1. OBSZARU NATURA 2000 PLB 24001 "DOLINA GÓRNEJ WISŁY",
2. OBSZARU NARAŻONEGO NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA P = 1% (WG SUIKZP GMINY CHYBIE)

0 50 100 metry

WGD.6642.4.52.14.2014

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Cieszyński
Nazwa materiału zasobu: MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 541.231.073
Data wykonania kopii: 07 LIP. 2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Bianka Złoch, Inżynier, Wydział Geodezji

829
541.231.073
1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHYBIE OBRĘB MNICH, OBEJMUJĄCEGO ULICĘ ŻWIRKI I WIGURY

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR V/24/2015 RADY GMINY CHYBIE Z DNIA 10 MARCA 2015 R.

SKALA 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/24/2015

Rady Gminy Chybie

z dnia 10 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chybie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględ-dniona	Uwaga nieuwzględ-dniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**1**	20.02. 2015 r.	Wnosi o uwzględnienie w planie zakazu zmiany pierwotnego ukształtowania terenu.	593/3	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Uwaga nie może być uwzględniona w planie, ponieważ zakaz zmiany pierwotnego ukształtowania terenu byłby obniżeniem wartości nieruchomości, gdyż w planie miejscowym obowiązującym przed zmianą planu taki zakaz nie był ustalony. Uwaga jest uwzględniona pośrednio poprzez zapis § 8 ust. 6, w którym ukształtowanie nowych form powierzchni ziemi nie może spowodować odpływu wód na sąsiednie nieruchomości. Projekt planu jest również uzgodniony z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/24/2015

Rady Gminy Chybie

z dnia 10 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Gminy Chybie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego ulicę Żwirki i Wigury, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Chybie nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.
2. Gmina Chybie może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej), jednakże przy braku potrzeb rozbudowy układu komunikacyjnego inwestycje te nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.