UCHWAŁA NR XV/117/2016
RADY GMINY CHYBIE

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chybie obręb Frelichów obejmującego tereny byłych pól irygacyjnych wraz z terenami przyległymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/296/2014 Rady Gminy Chybie z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie,

Rada Gminy Chybie stwierdza, 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. ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr VI/39/2015 Rady Gminy Chybie z dnia 21 kwietnia 2015 r.

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chybie obręb Frelichów obejmującego tereny byłych pól irygacyjnych wraz z terenami przyległymi

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;

2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;

5) dominanta układu przestrzennego;

6) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów.

3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Goczałkowice”;

2) granice terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

3) granice obszaru spływu ścieków komunalnych do aglomeracji Chybie;

4) położenie w obszarze Natura 2000, PLB 24001 „Dolina Górnej Wisły”.

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

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

   1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

   2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 71,6 ha jest zgodna w zakresie granic obszaru objętego planem z uchwałą Nr XXXII/296/2014 Rady Gminy Chybie z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 jako obszar z którego ścieki komunalne przekazywane są na wyznaczoną oczyszczalnię;

   2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;

   3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

   4) dominancie układu przestrzennego – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt eksponowany wysokością lub o indywidualnych wyróżniających się cechach w danym środowisku, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni;

   5) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć teren służący komunikacji drogowej przeznaczony dla poruszania się pieszych i pojazdów bez wyodrębnionych przestrzennie jezdni i chodników;

   6) publicznej drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę dla komunikacji rowerowej, której wydzielenie i budowa jest celem publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;

   7) elementach informacyjnych planu – należy przez to rozumieć zapisy w tekście planu i oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu, lecz pozwalają na zapoznanie się z zapisami planu i lokalizacją obiektów oraz charakterystycznymi elementami zagospodarowania obszaru objętego planem;

   8) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego widok tego obiektu jest najbardziej eksponowany;

   9) 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;

   10) 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;

   11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   12) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku , w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

   13) nieuciążliwych działalnościach z zakresu usług i rzemiosła – 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;

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,

c) przeszklonych zadaszeń w wnętrzach zabudowy;

15) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;

16) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić na podstawie niniejszego planu;

17) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego realizacja może nastąpić na podstawie niniejszego planu;

18) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

19) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

21) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;

22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

23) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;

24) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający lub dopuszczony w niniejszym planie sposób użytkowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;

25) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m^2 włącznie;

26) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy;

27) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m^2 do 10 m^2 włącznie;

28) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2;

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

30) sieciach i obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć: sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, sieci ciepłownicze 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;

31) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci infrastruktury technicznej umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

32) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

33) 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, usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

34) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2.000 m^2,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) hotelarstwa,

f) kultu religijnego;

35) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość budowli i obiektów najniżej położonego punktu małej architektury mierzona od posadowienia budowli lub obiektu małej architektury do najwyżej położonego elementu tych obiektów budowlanych;

36) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi;

37) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć nadziemne, trwale związane z gruntem budynki, budowle i obiekty małej architektury;

38) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, place, promenady ruchu pieszego z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

2. Następujące zastosowane w uchwale określenia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

1) usługi turystyczne;

2) usługi hotelarskie;

3) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;

4) pensjonaty – jako obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie.

§ 3. Elementy informacyjne planu pokazane zostały na rysunku planu jako nieobowiązujące wskazanie graficznie planu.

§ 4. Ustalenia planu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 13 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz do pojedynczej działki budowlanej, położonej na tym terenie.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **U** – tereny zabudowy usługowej;

4) **US1** – tereny usług sportu i rekreacji z zabudową kubaturową;

5) **US2** – tereny usług sportu i rekreacji bez zabudowy kubaturowej;

6) **ZP1** – tereny zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;

7) **ZP2** – tereny zieleni urządzonej;

8) **R** – tereny rolnicze;

9) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;

10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;

11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

12) **KDR** – tereny publicznych dróg rowerowych;

13) **KX –** tereny komunikacji pieszej.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

   a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,

   b) na terenach o symbolach **ZP2** kształtowanie zwartego i ciągłego systemu zieleni urządzonej powiązanego funkcjonalnie z przylegającymi terenami o symbolach **ZP1**,

   c) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

   d) realizację obiektów dopuszczonych w ramach terenów o symbolach **ZP1**, obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych,

   e) na terenach o symbolach **MU** i **MN** w miejscach przylegających do dróg publicznych stosowanie ogrodzeń o estetycznych formach, o wysokości nie przekraczającej 1,5 m z zastosowaniem materiałów wykończeniowych takich jak: metal, drewno, szkło, cegła klinkierowa, beton, kamień naturalny;

   f) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych na terenach o symbolach **MU** i **MN** do barw czerwonej i brązowej lub ich odcieni,

   g) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu np. wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych np. cegły klinkierowej na fragmentach elewacji;

2) zakazuje się:

   a) realizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię obszaru, za wyjątkiem dopuszczonych na terenach **ZP1** budowli ziemnych o funkcji rekreacyjnej,

   b) lokalizacji zabudowy zagrodowej,

   c) lokalizacji wolnostojących i trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenach o symbolach **ZP2**,

   d) lokalizacji reklam wielkoformatowych,

   e) lokalizacji reklam średnioformatowych, małoformatowych i ruchomych poza terenami o symbolach **U** i **US1**,

   f) grodzenia terenów o symbolach **ZP2**,

g) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

h) stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych ogrodzeń od strony dróg publicznych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację dominanty układu przestrzennego**,**

b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) umieszczanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością na ścianach budynków,

d) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. lub w przepisach je zmieniających, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną,

b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,

c) składowisk odpadów oraz lokalizacji 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,

d) wprowadzania przeznaczeń terenów pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów,

e) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:

a) zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą na powierzchni większej niż 2,0 ha,

b) ośrodki wypoczynkowe i hotele o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

c) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,

d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na obszarach nie mniejszych niż 0,5 ha,

e) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha,

f) zabudowa usługowa, a w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną o powierzchni nie mniejszej niż 2,0 ha,

g) parkingi lub zespoły parkingów,

h) parki rozrywki, pola golfowe i stadiony wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

i) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,

j) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km.

2. 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.

3. 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 odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak:

   1) na terenie o symbolu **MN** – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) na terenach o symbolach **MU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

   3) na terenach o symbolach **US1, US2 i ZP1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

   1) nakazuje się:

      a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,

      b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń przy realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień na terenach o symbolach **ZP1** i **ZP2**.

7. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej podlega obszar Natura 2000 PLB 24001 „Dolina Górnej Wisły” obejmujący cały obszar objęty planem.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych, dróg rowerowych o symbolach **KDR** i placu publicznego na terenie o symbolu **1KX** stanowiły będą tereny zieleni urządzonej opisane na rysunku planu symbolami **ZP1** i **ZP2**.

2. Tereny o symbolach **1KX, 7U, 2KDR, 4KDR, 5KDR, 3ZP2-6ZP2, 1ZP1, 2ZP1** oraz **2US1, 3US2, 7KDR** i **8KDR** stanowiły będą tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych, których granice oznaczono na rysunku planu.

3. Na terenach wymienionych w ust. 2:

   1) nakazuje się:

      a) zapewnienie ich ogólnodostępności,

      b) zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem możliwości ich powiązań funkcjonalno-przestrzennych umożliwiających organizację imprez masowych;

   2) zabrania się realizacji ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami wydzielonymi liniami rozgraniczającymi;

   3) dopuszcza się:

a) wyposażenie terenów w urządzenia techniczne i budowlane umożliwiające organizację imprez masowych,

b) realizację tymczasowych budowli rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Na terenach o symbolach **1ZP1-3ZP1** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez.

5. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną ustala się konieczność zapewnienia realizacji elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m;

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

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują zgodnie z granicami i oznaczeniami pokazanymi na rysunku planu:

1) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Goczałkowice”;

2) tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

3) obszar na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat..

3. W związku z ust. 2 pkt 1 na terenach zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia „Goczałkowice” obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, w tym dotyczące zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów określone w Rozporządzeniu Nr 2/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 17 czerwca 2010 r. oraz w przepisach odrębnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 pkt 2 w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące zagrożeń powodziowych wynikające z ustawy Prawo wodne, a w szczególności uwzględnić te przepisy na terenach o symbolach **1MU, 4MU** i częściowo **5MU** na których zgodnie z planem możliwa jest zabudowa.

5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem tymczasowych sieci związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów.

2. Na terenach o symbolach **1R-4R** i **1ZP2-8ZP2** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) drogi publiczne o symbolach **1KDL** i **2KDL** łączące wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru z układem ogólnogminnym, przy czym drogi te pełnią funkcję zbierającą ruch z dróg obsługujących planowane zespoły budynków i pojedyncze budynki,

b) drogi publiczne o symbolach **1KDD-3KDD** obsługujące planowane tereny zabudowy usługowej i sportowo-rekreacyjnej,

c) drogi o symbolach **1KDW-6KDW** zapewniające dojazd drogami wewnętrznymi do poszczególnych planowanych budynków,

d) drogi rowerowe o symbolach **1KDR-8KDR** stanowiące system komunikacji rowerowej na obszarze objętym planem,

e) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne nie wydzielone na rysunku planu, których realizację dopuszcza się w ramach terenów o symbolach **MU, MN, U, US1, US2** i **ZP1** pod warunkiem, że ich szerokość w liniach rozgraniczających nie będzie mniejsza niż 5,0 m.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi o symbolach **KDL** :

a) **1KDL** – od 12,0 m do 26,0 m,

b) **2KDL** – od 12,0 m do 28,0 m;

2) drogi o symbolach **KDD:**

a) **1KDD** i **3KDD** – od 10,0 m do 18,0 m

b) **2KDD** – od 16,0 m do 26,0 m,

3) drogi o symbolach **KDW** :

a) **1KDW-3KDW** oraz **5KDW** i **6KDW** – od 10,0 m do 12,0 m,

b) **4KDW** – od 8,0 m do 12,0 m;

4) drogi o symbolach **1KDR-8KDR** – 6,0 m.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość budowy parkingów naziemnych i nadziemnych;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

a) sanatoria, szpitale, zakłady przyrodolecznicze, hotele, pensjonaty, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe i usługowe, sale konferencyjne, obiekty sportowe i rekreacyjne:

- 1 miejsce na 1 pokój w sanatoriach, szpitalach i hotelach,

- 3 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej,

- 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu handlowego lub usługowego,

- 3 miejsca na 10 użytkowników obiektu sportowego i rekreacyjnego,

- 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach,

b) pensjonaty – 5 miejsc na 10 miejsc noclegowych,

c) lokale rozrywkowe – 30 miejsc na 100 użytkowników,

d) mieszkania i mieszkania funkcyjne – 1 miejsce na 1 mieszkanie

e) biura – 30 miejsc na 1.000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,

b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc,

c) 6 miejsc przy liczbie miejsc parkingu od 30 do 100 miejsc,

d) 4% ogólnej liczby miejsc na parkingu, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100 miejsc.

4. W zakresie komunikacji rowerowej i pieszej ustala się:

1) możliwość budowy ścieżek rowerowych na terenach o symbolach **U, US1, US2, ZP1** i **ZP2** włączonych w układ planowanych dróg rowerowych na terenach o symbolach **1KDR-8KDR**;

2) możliwość budowy ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) możliwość budowy ciągów pieszych w ramach terenów o symbolach **1KDR-8KDR**;

4) możliwość wydzielania ścieżek spacerowych w ramach terenów o symbolach **U, US1, US2, ZP1** i **ZP2**, których kierunki kształtowania na terenach o symbolach **Z1** i **ZP2** pokazano orientacyjnie na rysunku planu.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

1) w projektach budowy i przebudowy dróg oraz miejsc do parkowania należy uwzględniać, odpowiednio, wymagania w zakresie:

a) przekroju i minimalnej szerokości jezdni oraz warunków placów do zawracania samochodów, a także szerokości pasów drogowych projektowanych dróg, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami,

b) dojazdu służb komunalnych i ratowniczych, w tym dróg pożarowych, umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych, dla których jest on wymagany przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych lub aktami prawa je zmieniającymi, a także inne wymagania w zakresie warunków technicznych dróg, w tym dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych oraz ochrony przyrody.

§ 14. 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) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych poza terenami zabudowy oraz w terenach zabudowy winien być realizowany:

a) poza pasem drogowym, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) inny przebieg sieci dopuszcza się ze względów technologicznych lub technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z zastrzeżeniem pkt 3 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) dopuszcza się pobór wody ze studni przydomowych ograniczony w strefie pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice do zwykłego korzystania z wód.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) dla terenów należących do aglomeracji Chybie:

a) z zastrzeżeniem lit. b odprowadzenie ścieków bytowych oraz podczyszczonych do parametrów ścieków bytowych ścieków komunalnych i przemysłowych, grawitacyjnie lub ciśnieniowo, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem na oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) dla terenów położonych pomiędzy granicą aglomeracji Chybie a granicą strefy pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice:

a) przerzut do aglomeracji Chybie ścieków bytowych oraz podczyszczonych do parametrów ścieków bytowych ścieków komunalnych i przemysłowych, grawitacyjnie lub ciśnieniowo, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub ich gromadzenie w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem na oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem planu;

3) dla terenów położonych poza granicą aglomeracji Chybie w granicach strefy pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice:

a) przerzut do aglomeracji Chybie ścieków bytowych oraz podczyszczonych do parametrów ścieków bytowych ścieków komunalnych i przemysłowych, grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakaz wprowadzania ścieków do wód i do ziemi za wyjątkiem ścieków, o których mówią przepisy odrębne.

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się :

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej,

b) wymóg podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych dróg oraz parkingów powyżej 0,1 ha w przypadku przekroczenia wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,

c) wody z powierzchni innych niż wymienione w pkt 4 lit. b z terenów leżących poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez oczyszczania,

d) wody wprowadzane do wód lub ziemi na terenach leżących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych wymagają podczyszczenia,

e) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

f) z zastrzeżeniem pkt 4 lit d zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej,

g) zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do odbiornika.

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

1) zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie gminy;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;

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, 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 lub średniego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych,

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-wiatrowych.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 16. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów o symbolach **MU** i **U** – 20%,

2) dla terenów o symbolach **MN** – 15%,

3) dla pozostałych terenów na obszarze objętym planem – 1%.

Rozdział 13.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowyoraz zagospodarowanie terenów

§ 17. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1MN** dla którego ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) zabudowa usług podstawowych,

b) budynki rekreacji indywidualnej,

c) dojazdy, parkingi,

d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się lokalizacje wolnostojących obiektów usługowych oraz pensjonatów;

3) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

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

c) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,

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

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy:

- mieszkaniowej wolnostojącej oraz rekreacji indywidualnej – 800,0 m^2,

- mieszkaniowej bliźniaczej – 450,0 m^2,

- mieszkaniowej szeregowej – 250,0 m^2,

- mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym – 1.000,0 m^2;

f) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

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

- minimalna – 0,05,

- maksymalna 1,3;

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne i usługowe – 12,0 m,

- inne budynki – nie więcej niż 8,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m;

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

j) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU-7MU** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, a w szczególności:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe;

c) zabudowa usługowa, pensjonaty;

2) uzupełniające:

a) pomieszczenia dla prowadzenia działalności z zakresu usług podstawowych,

b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

c) dojazdy, garaże, parkingi,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się uwzględnienie zapisów § 11 ust. 3;

2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków w zabudowie zagrodowej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację wolnostojących budynków usługowych oraz pensjonatów,

b) lokalizację wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej i zabudowy bliźniaczej;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) geometria dachów – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,5,

- minimalna – 0,05,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki 12,0 m,

- budowle – 8,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 900,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1.200,0 m^2.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U-7U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, a w szczególności:

a) usługi publiczne i komercyjne z zakresu zdrowia, rehabilitacji, odnowy biologicznej, sportu, rekreacji, turystyki i rozrywki,

b) usługi handlu i gastronomii;

2) uzupełniające:

a) hotele, mieszkania funkcyjne,

b) stacja paliw na terenie o symbolu **4U**,

c) usługi administracji,

d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

e) parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe, chodniki, dojazdy,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się uwzględnienie przepisów § 11 ust. 2 i ust. 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych,

b) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. b lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z komunikacją kołową takich jak stacje paliw, warsztaty i stacje napraw i obsługi samochodów, bazy transportowe,

c) lokalizacji zakładów przemysłowych i produkcyjnych,

d) przeznaczenia całego terenu wydzielonego na rysunku planu w liniach rozgraniczających dla usług handlu;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację dominanty układu przestrzennego na terenie o symbolu **7U**,

b) przeznaczenie całej powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu w liniach rozgraniczających dla jednego z przeznaczeń podstawowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych na fragmentach budynków,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1U–6U –** 60%,

- na terenie o symbolu **7U** – 90%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1U–6U –** 25%,

- na terenie o symbolu **7U** – 5%,

d) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **1U–6U** – 1,6,

- na terenie o symbolu **7U –** 6,0,

e) minimalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **1U–6U** – 0,3,

- na terenie o symbolu **7U** – 0,5,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenach o symbolu **1U, 5U** i **6U** – 12,0 m,

- na terenach o symbolu **2U–4U** – 15,0,

- na terenie o symbolu **7U** – 30,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach o symbolach **1U-5U –** 10.000,0 m^2, na terenie o symbolu **6U –** 2.500,0 m^2, na terenie o symbolu **7U** – 400,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **1U-5U** – 100,0 m, na terenie o symbolu **6U** – 50,0 m, na terenie o symbolu **7U** – 20,0 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- na terenach o symbolach **1U-4U** – 5.000,0 m^2,

- na terenach o symbolach **5U** i **6U** – 2.500,0 m^2,

- na terenie o symbolu **7U** – 400,0 m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US1** i **2US1**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji z zabudową kubaturową, a w szczególności:

a) hale sportowe i kryta pływalnia,

b) lodowisko kryte,

c) ujeżdżalnia dla koni wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) uzupełniające:

a) mieszkania funkcyjne,

b) boiska sportowe,

c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) obiekty usług handlu, gastronomii, usługi i pomieszczenia hotelowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenów,

e) dojazdy, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki,

f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych i produkcyjnych;

2) dopuszcza się:

a) włączenie terenu o symbolu **2US1** do obszaru służącego organizacji imprez masowych,

b) lokalizację pawilonów i stoisk, sezonowych ogródków gastronomicznych oraz urządzeń rekreacji i rozrywki jako obiektów tymczasowych;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachu – dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii połaci dachowych z możliwością zastosowania dachów spadzistych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,0,

- minimalna – 0,8,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki 15,0 m,

- budowle – 18,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 80,0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 10.000,0 m^2,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3.000 m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US2-3US2** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji bez zabudowy kubaturowej, a w szczególności:

a) boiska sportowe,

b) kąpieliska,

c) tory rowerowe, bieżnie,

d) trasy narciarstwa biegowego,

e) pola golfowe;

2) uzupełniające:

a) dojazdy, parkingi,

b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiednimi terenami o symbolach **US1**;

2) zabrania się zmiany zagospodarowania terenów nie związanej ze sportem i rekreacją, za wyjątkiem dróg wewnętrznych, parkingów i infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń związanej z zawodami sportowymi i imprezami lub je obsługujących,

b) włączenie terenu o symbolu **3US2** do obszaru służącego organizacji imprez masowych,

4) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy (boiska, kąpieliska, budowle ziemne, tereny utwardzone, drogi wewnętrzne, chodniki) – 80%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

c) maksymalna wysokość budowli – 18,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP1-3ZP1**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;

2) uzupełniające:

a) budynki usług gastronomii i handlu związane z przeznaczeniem podstawowych terenów,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, dojazdy,

e) tymczasowe ekspozycje wystawowe i targowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) lokalizację całej powierzchni zabudowy budynków w odległości nie większej niż 50,0 m od dróg publicznych wyznaczonych w planie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących odległości od krawężnika dróg publicznych,

b) zachowanie istniejącej zieleni;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy nie związanej ze sportem i rekreacją, w tym zabudowy mieszkaniowej,

b) sytuowania elementów reklamowych z wyłączeniem tablic informacyjnych odnoszących się do informacji o lokalizacji obiektów na obszarze objętym planem;

3) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z wystawami i targami oraz z organizacją imprez masowych na terenach o symbolach **1ZP1** i **2ZP1**,

b) na wszystkich terenach realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych dla ruchu pieszego, rowerowego oraz w formie dróg wewnętrznych jako dojazdy do obiektów,

c) realizację terenów urządzeń parkowych takich jak schody terenowe, skarpy i kopce ziemne itp.,

d) organizację tymczasowych parkingów;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów obiektów małej architektury – dachy płaskie lub spadziste,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,3,

- minimalna – 0,05,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki z dachami płaskimi 6,0 m, z dachami spadzistymi – 9,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- budynki i obiekty małej architektury – 4,5 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 1.000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2.000 m^2.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP2-8ZP2,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) urządzenia małej architektury w formie siedzisk i ławek parkowych,

b) ścieżki spacerowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie biologicznego użytkowania terenów,

b) zachowanie naturalnego spływu wód powierzchniowych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji elementów reklamowych

b) lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) dopuszcza się realizację elementów podziemnej infrastruktury technicznej,

4) ustala się parametry zagospodarowania terenów:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%,

b) maksymalna powierzchnia terenów nie będących terenami zieleni – 5%.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1R-4R**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – rolnicze;

2) uzupełniające:

a) zadrzewienia śródpolne,

b) cieki wodne,

c) drogi polne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDL, 2KDL, 1KDD-3KDD, 1KDW-6KDW, 1KDR-8KDR**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja kołowa, w tym:

a) **1KDL, 2KDL** – tereny publicznej drogi klasy „lokalna”,

b) **1KDD-3KDD** – tereny publicznej drogi klasy „dojazdowa”,

c) **1KDW-6KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

d) **1KDR-8KDR** – tereny publicznych dróg rowerowych;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie istniejących drzew w miejscach nie kolidujących z urządzeniami drogowymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji wszelkich budynków,

b) realizacji ekranów akustycznych i nośników reklamowych;

3) dopuszcza się możliwość parkowania przykrawężnikowego w liniach rozgraniczających dróg o symbolu **KDL** i **KDD**.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KX**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – plac publiczny komunikacji pieszej;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury**,**

b) zieleń urządzona,

c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) realizację nawierzchni z materiałów granitowych, betonowych, lub drewnianych,

b) stosowanie ujednoliconej stylistyki obiektów małej architektury;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się możliwość sytuowania tymczasowych urządzeń i stoisk związanych z imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi oraz dojazd do budynku usytuowanego na terenie o symbolu **7U**;

4) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 6,0 m.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Chybie.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar byłych pól irygacyjnych wraz z terenami przyległymi, na których ustalono przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, jako obszaru usługowego z dużym udziałem zieleni.

Jest to kierunek zgodny ze strategią rozwoju gminy, w której założono rewitalizację terenów poprzemysłowych dawnych pól irygacyjnych dla kształtowania szeroko rozumianej infrastruktury społecznej w zakresie usług zdrowia, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i przestrzeni publicznej.

Taki kierunek przekształceń obszaru gminy uzasadniony jest również położeniem w obszarze „Natura 2000", w sąsiedztwie kompleksu przyrodniczo-krajobrazowego Zbiornika Goczałkowickiego i w stosunkowo bliskiej odległości od centrum gminy.

W obszarze objętym projektem planu znajduje się znaczna powierzchnia terenów będących własnością Gminy Chybie, co ułatwi przekształcenie tych terenów zgodnie z intencją samorządu jako tworzenie nowego wizerunku gminy.

W zaplanowanych różnych rodzajach przeznaczeń terenów objętych projektem planu wskazano około:

- 13 ha dla zabudowy usługowej,

- 6 ha dla sportu i rekreacji,

- 6 ha dla zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,

- 5 ha dla zieleni urządzonej (parkowej),

- 14 ha dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i jednorodzinnej,

- 15 ha terenów pozostawiono w przeznaczeniu rolniczym, jako potencjalny rozwój zabudowy zaplanowanego zespołu urbanistycznego w przyszłości.

Układ przestrzenny zaplanowanego zespołu urbanistycznego nawiązuje do prostokątnego kształtu pól irygacyjnych, istniejącego wydzielenia groblami, przy czym zaprojektowano strefowanie przeznaczeń terenów pod względem intensywności zabudowy.

W centralnym punkcie obszaru na przecięciu się głównych osi kompozycji zaplanowano plac publiczny o powierzchni około 0,5 ha, na którym umożliwiono realizację dominanty przestrzennej z wysokości której możliwy będzie odbiór widoków gminy oraz Zbiornika Goczałkowickiego i Beskidów.

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia, zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodę Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa oraz przeprowadzona została procedura formalno-prawna wynikająca z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono trzy uwagi, z których dwie uwzględnione są w planie, a jedna nie została uwzględniona, gdyż jej uwzględnienie naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan został uchwalony w dniu 20 października 2015 r. Uchwałą Rady Gminy Chybie Nr X/65/2015.

W trakcie badania legalności tej uchwały organ nadzoru Wojewody Śląskiego stwierdził, że została ona podjęta z przekroczeniem kompetencji, a także z naruszeniem prawa. W związku z tym w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr IFIII.4131.1.90.2015 Wojewody Śląskiego z dnia 27 listopada 2015 r. stwierdzona została nieważność powyższej uchwały Rady Gminy w całości.

Naruszenie prawa stwierdzone w rozstrzygnięciu nadzorczym dotyczyło:

- niezgodności granic obszaru objętego planem z uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzania,

- nieuwzględnienia map zagrożenia powodziowego, które zostały przekazane organom administracji przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Projekt planu został skorygowany w zakresie usunięcia powyższych zastrzeżeń oraz ponownie uzgodniony z RZGW Gliwice i ponownie wyłożony do publicznego wglądu z uwagi na zmniejszenie obszaru objętego planem. Zgodnie z mapami ryzyka powodziowego obszar objęty planem znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono 1 pismo zawierające 19 uwag szczegółowych, z których 1 uwaga została uwzględniona, 6 uwag nie zostało uwzględnionych oraz 12 uwag nie zostało uwzględnionych, jako bezprzedmiotowe.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, treść niniejszego uzasadnienia uzupełniono zgodnie z nowym zapisem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- stwierdza się, że projekt planu spełnia wymogi dotyczące:

▪ zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez zebranie wniosków do projektu planu, dwukrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zebranie i rozpatrzenie uwag jakie wpłynęły do projektu,

▪ zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o istotnych elementach procedury sporządzenia projektu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektów,

- stwierdza się, że ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów ważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

- zagospodarowanie terenów będące rewitalizacją znacznej powierzchni obszaru objętego planem zaplanowano z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego tworząc szanse na stworzenie nowej jakości przestrzeni publicznych w gminie.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chybie w której zapisano, że “mając na uwadze potrzeby własne Gminy, w kwestii pozyskania nowych inwestycji, na gruntach byłych pól irygacyjnych, należy stwierdzić, że plan miejscowy z 2004 r. jest w obowiązującej części nieaktualny”.

Wyniki analiz potwierdzone zostały w uchwale Nr XXXI/272/2014 Rady Gminy Chybie z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie aktualności studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności w § 3 tej uchwały.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest materiałem planistycznym zawartym w dokumentacji prac planistycznych.

Jak wynika z załącznika Nr 3 do uchwały wydatki budżetu gminy związane będą z:

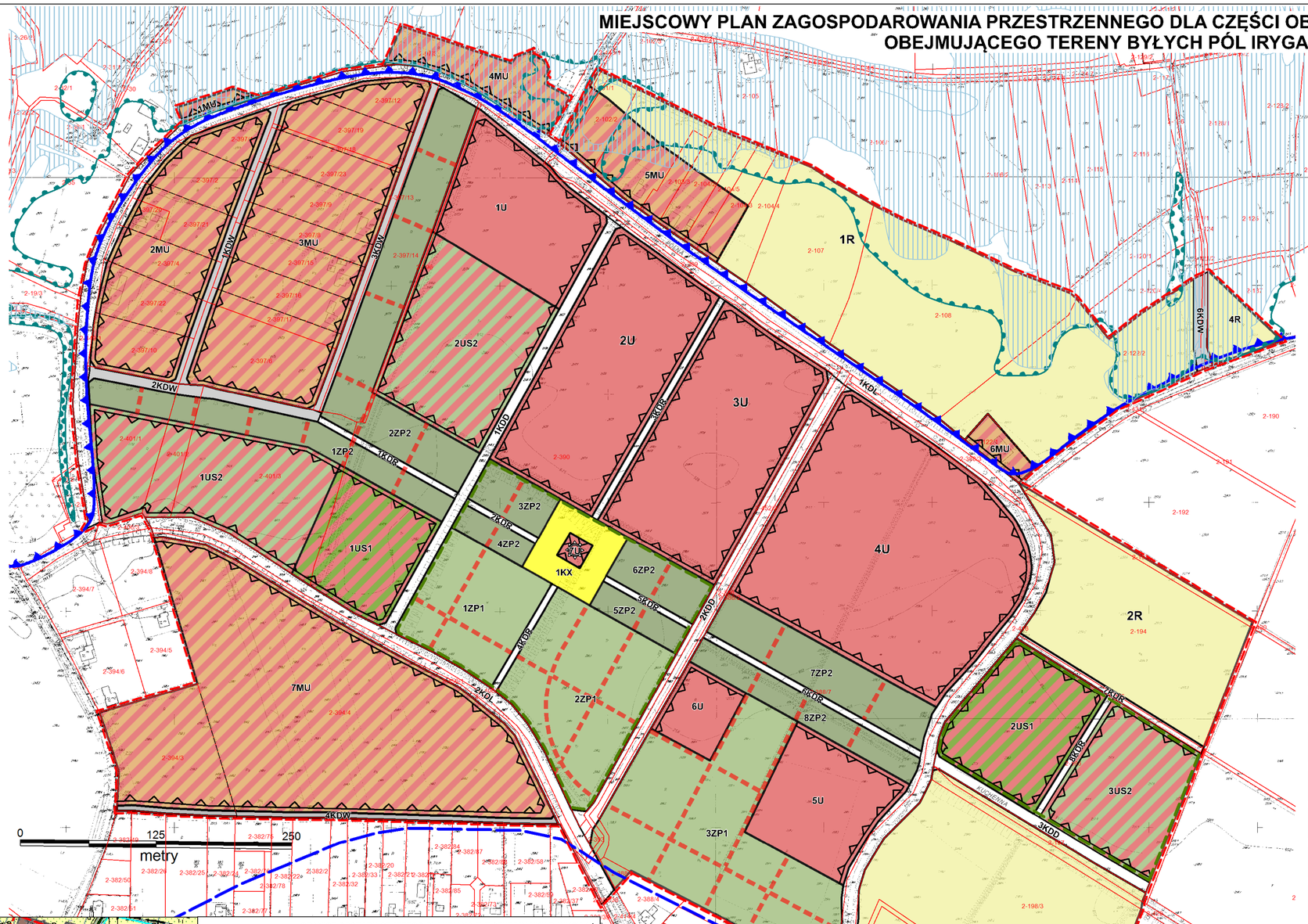
- realizacją publicznych dróg rowerowych oraz modernizacją dróg publicznych i ciągów pieszych,

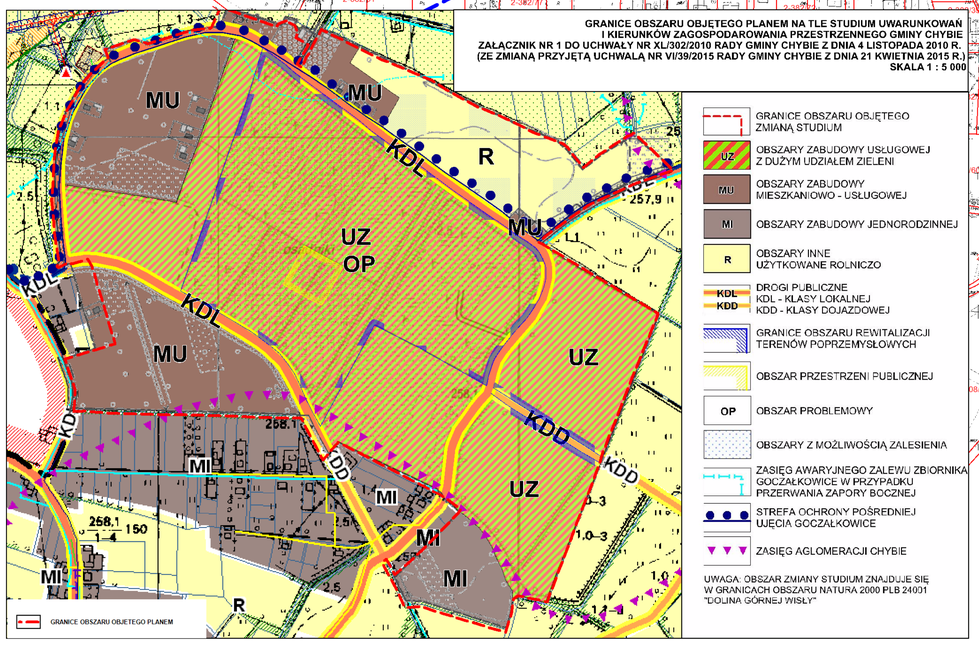
- realizacją publicznego systemu zieleni parkowej,

- inwestycjami rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHYBIE OBRĘB FRELICHÓW, OBEJMUJĄCEGO TERENY BYŁYCH PÓL IRYGACYJNYCH WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2 000





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. (ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR VI/39/2015 RADY GMINY CHYBIE Z DNIA 21 KWIETNIA 2015 R.) SKALA 1 : 5 000

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- UZ – OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
- MU – OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- MI – OBSZARY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- R – OBSZARY INNE UŻYTKOWANE ROLNICZO
- KDL / KDD – DROGI PUBLICZNE KDL – KLASY LOKALNEJ KDD – KLASY DOJAZDOWEJ
- GRANICE OBSZARU REWITALIZACJI TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OP – OBSZAR PROBLEMOWY
- OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA
- ZASIĘG AWARYJNEGO ZALEWU ZBIORNIKA GOCZAŁKOWICE W PRZYPADKU PRZERWANIA ZAPORY BOCZNEJ
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA GOCZAŁKOWICE
- ZASIĘG AGLOMERACJI CHYBIE

UWAGA: OBSZAR ZMIANY STUDIUM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 PLB 24001 "DOLINA GÓRNEJ WISŁY"

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE TERENÓW REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWYCH ORAZ SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- DOMINANTA UKŁADU PRZESTRZENNEGO

RODZAJE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US1 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI Z ZABUDOWĄ KUBATUROWĄ
- US2 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI BEZ ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- ZP1 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI SPORTOWO - REKREACYJNYMI
- ZP2 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDR - TERENY PUBLICZNYCH DRÓG ROWEROWYCH
- KX - TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY "GOCZAŁKOWICE"
- TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB PRZERWANIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- GRANICE OBSZARU SPŁYWU ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH DO AGLOMERACJI CHYBIE

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 PLB 24001 "DOLINA GÓRNEJ WISŁY",

OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

- ORIENTACYJNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻEK SPACEROWYCH NA TERENACH O SYMBOLACH ZP1 I ZP2
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHYBIE OBRĘB FRELICHÓW, OBEJMUJĄCEGO TERENY BYŁYCH PÓL IRYGACYJNYCH WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/117/2016 RADY GMINY CHYBIE Z DNIA 26 KWIETNIA 2016 R.
KWIECIEŃ 2016 — SKALA 1 : 2 000

Id: 601C4950-389E-44C9-BA58-6A9E64836B09

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/117/2016

Rady Gminy Chybie

z dnia 26 kwietnia 2016 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 uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**2**	31.08.2015 r.	Całość parceli z przezna-czeniem na MU – tereny mieszkalno-usługowe	104/3	5 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej R – tereny rolnicze			Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie.
2	**1**	31.03.2016 r.	Uwaga złożona została - jak stwierdzono, w oparciu o art. 19. ust. 1 i ust. 2 ustawy. Generalnie uwaga dotyczy braku zgody na zaplanowany w projekcie planu sposób zagospodarowania i zabudowy znacznego obszaru terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem, na którym wnoszący uwagę podjęli działanie w celu uzyskania tego obszaru od Gminy Chybie w celu realizacji inwestycji "Centrum Fizjoterapii i Odnowy Biologicznej". Jak stwierdzono w treści uwagi "wyłożony przez tut. organ miejscowy plan ... poprzez swoją treść automatycznie wyklucza lokowanie inwestycji ... " W uzasadnieniu tego stwierdzenia sformułowano 19 uwag szczegółowych, które dotyczą propozycji zmian w części tekstowej i rysunkowej projektu planu, jak również związane są z wnioskami o wyjaśnienia poszczególnych zapisów projektu. W końcowej części treści uwagi wnoszący zwraca uwagę, że zarówno rada gminy jak i organ wykonawczy musi opowiedzieć się czy uwagi uwzględnia czy też je odrzuca i stanowisko to uzasadnić. W uwadze nr 1 składający wnosi o przekształcenie wskazanych terenów na tereny usługowe „U”, gdyż umożliwi to inwestorowi rozwój, a zaproponowane w planie rozwiązania ograniczą rozwój		4U, 5U i 6U - tereny zabudowy usługowej 3ZP1 - teren zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi 7ZP2 i 8ZP2 - tereny zieleni urządzonej 1KDL - teren dróg publicznych klasy "lokalna" 2KDD - teren dróg publicznych klasy "dojazdowa" 6KDR - teren publicznej drogi rowerowej		●	Zmiana terenów przeznaczonych dla zieleni urządzonej na zabudowę usługową narusza ustalenia studium gminy, w którym wnioskowany obszar zaliczono do "obszarów zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni", na których obowiązuje konieczność zapewnienia minimum 65 % powierzchni dla terenu biologicznie czynnego, co zostało przeprowadzone w skali całego obszaru objętego planem. Zaproponowane w projekcie rozróżnienie terenów na U i ZP powoduje, iż tereny „U” poprzez wyznaczone współczynniki mogą być intensywniej zainwestowane. Natomiast wnioskowana zmiana przeznaczenia z zieleni urządzonej na usługi (na całym obszarze) spowodowałaby konieczność zmiany parametrów i współczynników miedzy innymi zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na całym obszarze (w tym także dla terenu „U”). Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie jest korzystne gdyż lokalizuje teren usług bezpośrednio przy drodze, a tereny zieleni urządzonej jako bufor pomiędzy usługami, a terenem mieszkaniowym.
3	**2**		Składający wnosi o przekształcenie terenu drogi 2KDD na ścieżkę pieszą				●	Zaplanowanie drogi 2KDD w jej parametrach w linii rozgraniczających drogi publicznej klasy "dojazdowa" jest niezbędne dla obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy. Niedopuszczalne jest wyznaczanie terenów do zainwestowania (w tym przypadku terenów usług) bez zapewnienia obsługi komunikacyjnej.
4	**3**		Ujednolicenie nazewnictwa dotyczącego usług medycznych jako służba zdrowia				●	**Uwaga bezprzedmiotowa** Zastosowana w projekcie planu nazwa przeznaczenia podstawowego terenów o symbolu U dla zabudowy usługowej z wyszczególnieniem usług publicznych i komercyjnych z zakresu zdrowia, rehabilitacji, ochrony biologicznej, sportu, rekreacji, turystyki i rozrywki jest zgodne z przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego oraz zapisami kierunku rozwoju obszaru objętego planem ustalonym w studium gminy. Proponowane w uwadze przeznaczenie terenu "służba zdrowia" nie występuje w kategoriach przeznaczeń terenów stosowanych w planowaniu przestrzennym. Zgodnie z powszechnie obowiązującym nazewnictwem „służba zdrowia” oznacza służby odpowiedzialne za opiekę zdrowotną
5	**4**		Uzupełnienie zapisów w § 3 pkt 34 o określenie „służba zdrowia” i dodanie „transport sanitarny”				●	**Uwaga bezprzedmiotowa** Pojęcie "służba zdrowia" mieści się w pojęciu "ochrona zdrowia". W projekcie planu nie ma zakazu obsługi obiektów usług zdrowia transportem sanitarnym, który jest elementem obsługi funkcji podstawowej usług ochrony zdrowia. Zabroniona jest natomiast lokalizacja stacji paliw (za wyjątkiem terenu o symbolu 4U), warsztatów i stacji napraw i obsługi samochodów oraz baz transportowych, co jest zgodne z charakterem i kierunkiem planowanych przekształceń obszaru objętego planem.
6	**5**		Wykreślenie z § 6 ograniczenia możliwości stosowania odnawialnych źródeł ciepła do 100kV				●	Ograniczenie wynika z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym studium gminy Chybie na jej obszarze nie wskazano obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

								przekraczającej 100kW. Wskazanie takich terenów w planie miejscowym naruszałoby ustalenia studium. Z tego względu uwaga nie może zostać uwzględniona. Dopuszczenie zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW jest wystarczające dla obsługi funkcji usługowej. Moc powyżej 100kW dotyczy między innymi farm fotowoltaicznych, które nie są przedmiotem planu.
7	**6**		Uzupełnienie o metrykę przywołanego w rozdziale 4 aktu prawnego. Zapytanie ogólne wnoszącego wynikające z niezrozumienia zasad formułowania zapisów planu				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – zasady formułowania zapisów w tym z zakresu miejsc parkingowych zawarte w projekcie planu są prawidłowe.** Pojęcie inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wynika z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Odnosi się ono do przedsięwzięć, które mogą najmocniej oddziaływać na środowisko. Szczegółowy spis tych przedsięwzięć zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. nr 213 poz. 1397). W uchwale wprowadzono zakaz realizacji tego typu przedsięwzięć, by uniknąć ewentualnego wprowadzenia na ten teren inwestycji, które nadmiernie obciążałyby środowisko, a jednocześnie nie były zgodne z planowaną funkcją terenu. Realizacja parkingów została dopuszczona w projekcie planu i nie przewiduje innych ograniczeń poza zastrzeżeniem ich realizacji, jako parkingi naziemne i nadziemne.
8	**7**		Wnosi się o dookreślenie w zakresie określenie „ …terenów pogarszających znacząco jakość środowiska…”				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – przyjęte zapisy zgodne są z zasadami formułowania zapisów w planach miejscowych** Powszechnie przyjmuje się, że słowo „znaczące” oznacza ponadnormatywne, niezgodne z obowiązującymi przepisami i taki też jest zamysł planu. Bez względu na zapisy planu każdy musi respektować obowiązujące w Polsce przepisy z zakresu ochrony środowiska, nie można realizować przedsięwzięć, które powodowałyby ponadnormatywne oddziaływania. Przewiduje się, że biorąc pod uwagę charakter wskazanych w projekcie planu przeznaczeń terenów, na etapie opracowania prognozy oddziaływania na środowisko nie przewidziano wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko. Dookreślając zapis projektu planu cytowany w uwadze, należy zwrócić uwagę, że przy realizacji konkretnych przedsięwzięć wymagane będzie zachowanie obowiązujących norm z zakresu ochrony środowiska.
9	**8**		Zmiana zapisu w zakresie §7 pkt2 b) - „…ośrodki wypoczynkowe…”				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – zaproponowane w projekcie zapisy zawierają zakres inwestycji, na które składający zwraca uwagę** Przytoczone w pkt 8 zapisy uchwały są prawidłowe i odnoszą się one wprost do przytoczonego w pkt. 6 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zapisy te dopuszczają realizację tego typu przedsięwzięć, a wszystkie przedsięwzięcia poniżej wskazanych progów nie podlegają jakimkolwiek obostrzeniem, t.j. nie jest konieczne ich dopuszczanie.
10	**9**		Wykreślenie z §7 pkt 2 i)				●	**Uwaga bezprzedmiotowa j. w. – zaproponowane w projekcie zapisy zawierają zakres inwestycji, na które składający zwraca uwagę** Jak powyżej, zapis ten odnosi się bezpośrednio do rozporządzenia z 2010 r.
11	**11**		Uwaga w postaci zapytania Podanie informacji w zakresie obszaru, ograniczeń dla obszaru Natura 2000 PLB 24001				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – zawiera zapytania dotyczące całości problematyki związanej z Natura 2000** Zasady gospodarowania na obszarach Natura 2000 określa ustawa o ochronie przyrody, a w szczególności art. 25 – 39. Głównym celem ochrony przyrody na obszarach Natura 2000, w tym na obszarze PLB „Dolina Górnej Wisły” jest ochrona siedlisk ptaków wymienionych w Dyrektywie Siedliskowej, które są istotne dla tego szczególnego obszaru. Wszystkie one zostały wskazane w „Planie Zadań Ochronnych” tego terenu. Cały analizowany teren znajduje się granicach obszaru Natura 2000 PLB 240001 „Dolina Górnej Wisły”. W ramach prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wystąpiono do RDOŚ Katowice z prośba o udostępnienie danych dotyczących siedlisk ptaków chronionych w ramach tego obszaru Natura 2000. RDOŚ Katowice udostępnił dane wykonane w ramach prac na planem zadań ochronnych tego obszaru Natura 2000. Jak wynika z przekazanych danych na analizowanym terenie, ani w jego pobliżu nie występują siedliska i stanowiska ptaków chronione w ramach tego obszaru Natura 2000. Dla tego obszaru Natura 2000 został ustanowiony Plan Zadań Ochronnych Zarządzeniem nr 37/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 31 grudnia 2013 r. W dokumencie tym nie wskazano zadań ochronnych, które dotyczyłyby analizowanego terenu, gdyż brak jest tu siedlisk gatunków chronionych w ramach tego obszaru Natura 2000. Projekt planu w tym zakresie został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WOOŚ.610.22.2015.AB.2 z dnia 17.04.2015 r., co oznacza, że nie stwierdzono przeciwwskazań do realizacji przedsięwzięć na tym terenie. Nie mniej jednak, każdorazowo przed realizacją jakichkolwiek przedsięwzięć należy przeprowadzić wstępne rozpoznanie czy aby na analizowanym terenie nie pojawiły się cenne siedliska (np. po kilku latach od uchwalenia planu samoistne powstanie cennego oczka wodnego, które mogłoby stanowić siedliska ptaków chronione w ramach obszaru Natura 2000). Powyższe jest niezależne od ustaleń planu i wynika wprost z obowiązujących przepisów.
12	**12**		Uwaga w postaci zapytania Rozdział 7 – pytanie o sens zapisu rozdziału 7 dot. zasad scalania i podziały				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – zawiera zapytanie dotyczące obligatoryjnego zakresu w planach miejscowych** Podstawą tego ustalenia jest wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13	**13**		Rozdział 8 – składający uwagę wnosi o wyjaśnienie zakazów, nakazów i ograniczeń związanych ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Goczałkowice”				●	**Uwaga bezprzedmiotowa – nie dotyczy obszaru, na który złożona została uwaga** Jak wynika to z wyłożonego do publicznego wglądu rysunku planu oraz wykazu nieruchomości, na których inwestowaniem zainteresowani są składający uwagę, zagrożenia wymienione w §11 ust. 2 projektu tekstu planu - nie dotyczą tych nieruchomości.
14	**14**		Rozdział 9 – wykreślenie zakazu realizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej				●	Podstawą prawną wskazanego w uwadze zapisu jest art. 1 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proponowane w uwadze dopuszczenie odstępstwa od tego przepisu z uzależnieniem stanowiska gestorów sieci - byłoby niezgodne z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwaga nieuwzględniona – zakaz realizacji sieci napowietrznych zgodny jest z tendencją niektórych gestorów i gwarantuje realizacje nowoczesnych oraz bezawaryjnych rozwiązań

15	**15**		W części uwaga w formie zapytania oraz wątpliwości w zakresie zawartych zapisów Rozdział 10. – - Uzupełnić §13. 1. Pkt 1e) dojazdy i ciągi pieszo jezdne - nie dotyczy chodników - Za szeroko przyjęte drogi w liniach rozgraniczających - Dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych - W katalogu parkingów wpisać placówki / służba zdrowia -Zmiana parametrów ilości miejsc parkingowych - Wykreślenie warunku miejsca parkingowego dla karty parkingowej				•	Zapis dot. szerokości dojazdów i ciągów pieszo – jezdnych nie dotyczy chodników wewnętrznych. – uwaga bezprzedmiotowa Szerokość terenów w liniach rozgraniczających dróg publicznych w projekcie planu jest zgodna z przepisami dotyczącymi dróg publicznych, jak również wynika (w przypadku dróg istniejących) z nawiązania do ich wydzieleń własnościowych. Poszerzenia linii rozgraniczających dotyczą też miejsc skrzyżowań z innymi drogami oraz zewnętrznym układem komunikacyjnym. W związku z niskim poziomem wód gruntowych oraz występującymi zagrożeniami powodziowymi ustalono w projekcie planu możliwość budowy parkingów naziemnych i nadziemnych. Wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych ustalonych w projekcie planu są właściwe i odpowiadające wskaźnikom obowiązującym na innych terenach w gminie. Potrzeba ustalenia wskaźnika dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potrzeba ustalenia zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej wynika z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów w tym zakresie obowiązujących na innych terenach w gminie, ustalonych w planach miejscowych. W zakresie odpowiedzi na zapytanie dotyczące § 14. ust. 1 projektu planu „po co to jest wpisane ? ” Konieczność opisania zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wynika z następujących zapisów poniższych aktów prawnych: - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem ... 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 10) <u>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</u>” - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 3. Projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać: 9) <u>ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy</u> systemów komunikacji i <u>infrastruktury technicznej</u> powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;…” W zakresie odpowiedzi na zapytanie § 14. ust. 1 projektu planu „co za przepisy odrębne ? ” Przepisy odrębne w przypadku infrastruktury technicznej, to rozporządzenia zawierające zbiory przepisów dla danej branży, do których sięga się, by odczytać szczegółowe ustalenia dla własnej inwestycji. Przykładowo podajemy kilka z nich : - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. To tylko przykładowe tytuły rozporządzeń, w ustaleniach planu nie podaje się ich nazw ani dat bo zmiana rozporządzenia (nie aktualizacja), a z takimi zmianami mieliśmy do czynienia w przypadku gazu i elektroenergetyki, powodowałaby odnoszenie się do nieaktualnych przepisów.
16	**16**		Uwaga - zapytanie dotyczące ustaleń w zakresie wód opadowych i roztopowych				•	**Uwaga bezprzedmiotowa – zawiera zapytanie dotyczące obligatoryjnego zakresu w planach miejscowych, w piśnie nie został sformułowany zakres o jaki występuje wnoszący uwagę** W celu ustosunkowania się do tej części uwagi przedstawia się całą treść § 14 ust. 3 pkt 4 projektu planu: 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się : a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, b) wymóg podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych dróg oraz parkingów powyżej 0,1 ha w przypadku przekroczenia wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, c) wody z powierzchni innych niż wymienione w pkt 4 lit. b z terenów leżących poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez oczyszczania, d) wody wprowadzane do wód lub ziemi na terenach leżących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych wymagają podczyszczenia, e) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych; f) z zastrzeżeniem pkt 4 lit d zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, g) zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do odbiornika. Na terenie planu występuje granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na zbiorniku Goczałkowice. Zgodnie z przepisem pkt 4 lit. d) wody opadowe i roztopowe wewnątrz tej strefy wymagają podczyszczenia zawsze a wody na zewnątrz tej strefy wymagają podczyszczenia tylko z niektórych terenów i tylko w określonych w planie przypadkach (pkt 4 lit. b i lit. c). Przypadki te, progowe wielkości zanieczyszczeń, natężenia opadów, od których uzależnia się konieczność oczyszczania podają właśnie przepisy odrębne. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono, że można rozbudowywać sieć gazową na obszarze całego planu

								i pobierać gaz z sieci dystrybucyjnej. Dopuszcza się również zaopatrzenie własne w gaz płynny. W zakresie ciepłownictwa ze względu na brak w sąsiedztwie dużego źródła ciepła z siecią zdalaczynną, ustalono możliwość budowy lokalnych źródeł ciepła. Źródło takie może stać się dla terenów przyległych dostawcą ciepła poprzez sieć ciepłowniczą. Nie określając rodzajów paliwa ani sprawności kotłów wskazano na możliwość stosowania różnych rozwiązań źródeł ciepła. W zakresie ciepłownictwa istnieje duży postęp techniczny i rozwiązania planu nie powinny ich ograniczać pod warunkiem, że będą zachowane przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Uzasadnienie prawne to „Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" nakazująca ustalenie zasad funkcjonowania systemu.
	17		Zapytanie nie uwaga dot. Rozdział 11				●	**Uwaga bezprzedmiotowa, zapis planu obligatoryjny** Zapis § 15 projektu planu oznacza, że "na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowanie
	18		Zapytanie nie uwaga dot. Rozdział 18 – ustalonych stawek procentowych				●	Potrzeba ustalenia odpowiednich opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz regulowana jest w przepisach art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości."
	19		Rozdział 13 – zmian niektórych parametrów i wskaźników zabudowy				●	Proponowane zmiany w zakresie nazewnictwa i ustalonych w projekcie planu wskaźników prowadziłyby do naruszenia ustaleń obowiązującego studium (w studium nie przewiduje się na obszarze objętym planem kształtowanie "centrum wyjazdowego dla pojazdów transportu sanitarnego", czy "usług transportu sanitarnego", "bazy dla karetek", czy "służby zdrowia", czego domagają sie składający uwagę) - jak również naruszałyby zasady sporządzania planu miejscowego. Wycofano się z ustalenia minimalnej wysokości zabudowy na terenach "U", pozostawiono pozostałe wskaźniki jako niezbędne. Np wnioskowane usunięcie wskaźników intensywności zabudowy naruszyłoby przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 zgodnie z którym wskaźniki te trzeba ustalić obligatoryjnie. Ponadto czym innym jest minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, a czym innym minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w przypadkach przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/117/2016

Rady Gminy Chybie

z dnia 26 kwietnia 2016 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 (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego tereny byłych pól irygacyjnych wraz z terenami przyległymi) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego tereny byłych pól irygacyjnych wraz z terenami przyległymi, 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 może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków publicznych dróg rowerowych oznaczonych w planie symbolem KDR oraz budowie i modernizacji publicznych dróg klasy KDL i KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi rowerowe oraz zakłada budowę nowych dróg KDD oraz fragmentu drogi KDL, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może wiązać sie z poniesieniem kosztów związanych z ich realizacją. Koszt będzie zależał od stopnia realizacji w/w inwestycji.
2. Prognozuje się, że Gmina Chybie poniesie wydatki związane z kształtowaniem zieleni parkowej stanowiącej element terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych.
3. Gmina Chybie może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczne będzie zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej służącej obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych oraz odległości od sieci istniejących.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
   1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie z uwzględnieniem rocznych budżetów gminy, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
   2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.