UCHWAŁA NR XXVII/230/2021
RADY GMINY CHYBIE

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Chybie uchwały Nr XV/129/2020 z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”, na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Chybie stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA” 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. zmienionego uchwałą Nr VI/39/2015 Rady Gminy Chybie z dnia 21 kwietnia 2015 r. oraz uchwałą Nr XXVI/209/2021 Rady Gminy Chybie z dnia 2 marca 2021 r.
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie 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;

4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne, zgodnie z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 - Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

a) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

1) granice działek ewidencyjnych;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;

3) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^{o};

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w §3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

8) **terenie –** należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo **–** literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

9) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

   a) **administracyjno – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową,

   b) **konsumpcyjne –** budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, rzemiosła w szczególności: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usługi obsługi turystyki),

10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość w podziale na:

   a) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

   b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W obszarze planu ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) **nakaz** sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) **zakaz:**

a) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy,

b) stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

§ 5. 1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku **A** w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1) **zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

2) **zakaz** zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązania obszaru objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji zapewnia ul. Bielska położona poza obszarem objętym planem;

2) obsługa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenu drogi wewnętrznej „oznaczonej symbolem **KDW.**

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na mieszkanie;

2) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych – min. 1 miejsce na 35 m² powierzchni użytkowej usług.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;

2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;

3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 3, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia terenu;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

4) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazu i elektrowni wiatrowych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługa z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

3. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;

2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

8. W zakresie p**ostępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 8. Ustala się **stawki procentowe,** na podstawie których 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 30%, słownie: trzydzieści procent dla wszystkich terenów objętych planem.

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

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) miejsca do parkowania,

c) dojazdy, dojścia,

d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowa usługowa w przeznaczeniu dopuszczalnym może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w partery budynków przeznaczenia podstawowego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 16 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45^{o}.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki: 200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 7 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **1KDW** i **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

2. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

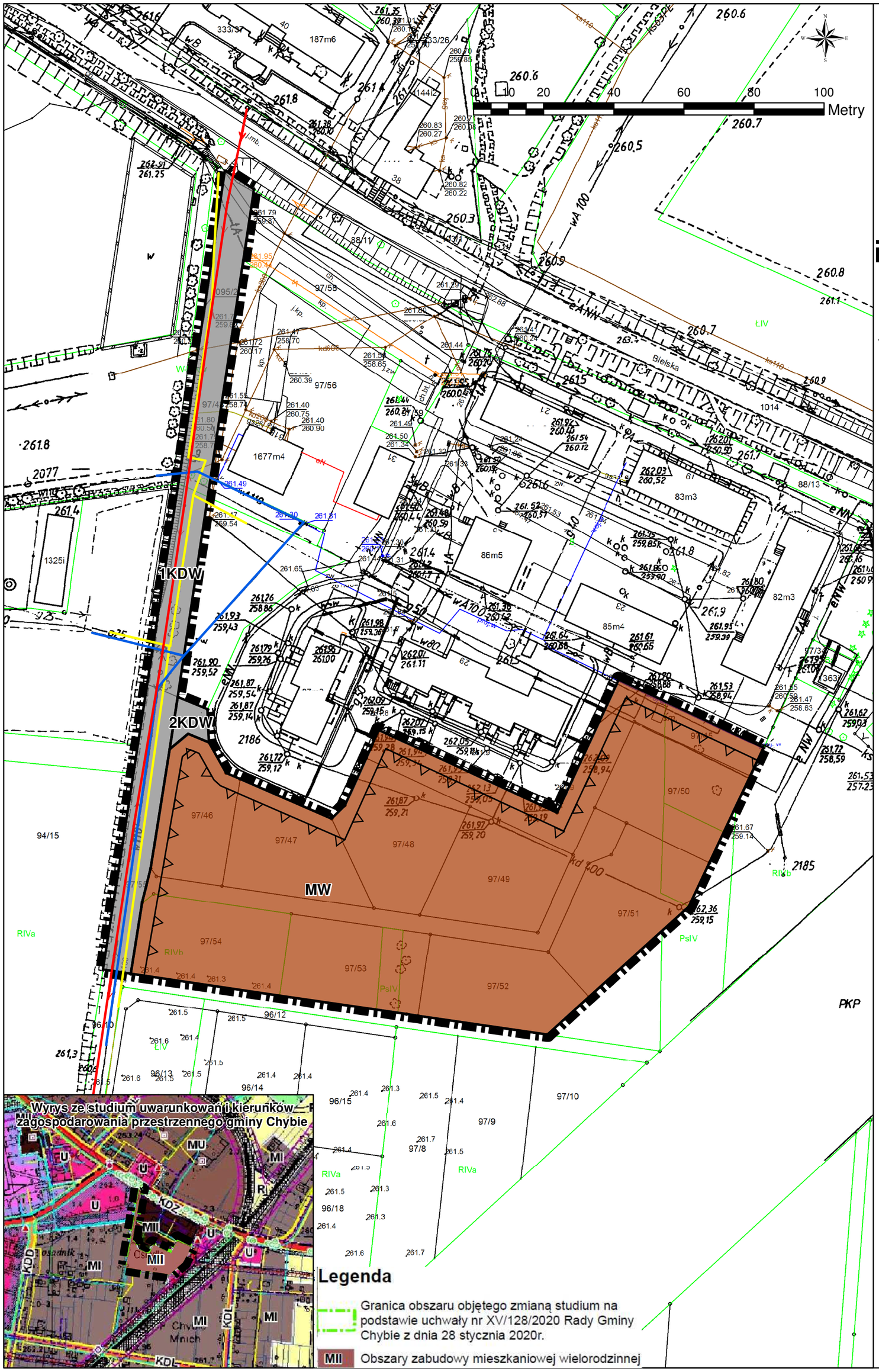
§ 11. 1. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Chybie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Gmuzdek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/230/2021
Rady Gminy Chybie
z dnia 27 kwietnia 2021 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmujący teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”

Rysunek planu
skala 1 : 1 000

Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Symbole identyfikujące przeznaczenie terenu

- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDW — Teren drogi wewnętrznej

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu

- Sieć gazowa średnioprężna
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia
- Wodociągowa sieć rozdzielcza

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spólka z o.o.
40-036 Katowice, ul. Wita Stwosza 6/7
tel.(4832) 206 52 69 terplan@terplan.com.pl
KRS:0000121817
terplan®

ZAMAWIAJĄCY:	Gmina Chybie - Urząd Gminy w Chybiu ul. Bielska 78 43-520 CHYBIE		
NUMER UMOWY:	46/2020 z dnia 12 marca 2020r.		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Mnich, obejmujący teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA”		
RYSUNEK:	Rysunek planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. arch. Ryszard Wyszyński Kierownik zespołu		
	mgr Kamil Rysz Projektant		
	mgr inż. Maciej Wyszyński Projektant		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska Kształtowanie i ochrona środowiska		
SKALA	1:1 000	**DATA**	Styczeń 2021

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/230/2021

Rady Gminy Chybie

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W ustawowym terminie dotyczącym wyłożenia projektu "Gminy Chybie obręb Mnich, obejmującego teren za osiedlem Wspólnoty Mieszkaniowej „ZGODA" tj. od dnia 26 października 2020 r. do 8 grudnia 2020 r. oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 22 grudnia 2020 r. nie wniesiono żadnych uwag do przedmiotowego projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Wobec braku uwag do projektu planu nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/230/2021

Rady Gminy Chybie

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie 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

Rada Gminy Chybie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), ustala:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno–prywatnym;
2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/230/2021

Rady Gminy Chybie

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, zgodnie z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Chybie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.