UCHWAŁA NR LXI/484/2024
RADY GMINY CHYBIE

z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie" – Etap I

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 2023 r., poz.40 z późn. zm.), 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 2023 r. poz.977 z późn. zm., w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023r.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr XXVIII/245/2021 z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie".

Rada Gminy Chybie stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmujący teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie"- Etap I, 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. wraz z późniejszymi zmianami
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie" – Etap I

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmujący teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie" - Etap I.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmujący teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie**"** – Etap I zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej, w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie;
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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,52 ha w granicach określonych na rysunku planu.

4. 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. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

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

e) **U** – teren usług,

f) **U-PP-PS** – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,

g) **KDL** – teren drogi lokalnej,

h) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

i) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

j) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera ponadto oznaczenia elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony PLB240001 "Dolina Górnej Wisły".

3. Część graficzna planu zawiera poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu miejscowego:

1) granice działek ewidencyjnych.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **nieprzekraczalna linia 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, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

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

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) **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;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy–** należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętą przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;

9) **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;

10) **wysokości zabudowy:**

a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć 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) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

11) **usługach** - należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

a) **społeczne** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w szczególności: teatry, muzea, drukarnie książek i czasopism, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstw dyplomatycznych,

b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, a także usługi typu warsztat samochodowy lub myjnia samochodowa,

c) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

d) **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, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,

e) **oświaty i nauki –** budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie, szkoły zawodowe wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi;

12) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf służące uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) **nakaz:**

a) sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) sytuowania miejsc do parkowania dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej,

c) realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §8;

2) **zakaz:**

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

b) stosowania na elewacjach obiektów budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej za wyjątkiem terenu **U-PP-PS.**

2. Ustala się dla terenów wyznaczonych planem dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i uzupełniających, w szczególności:

1) miejsca do parkowania;

2) dojazdy, dojścia;

3) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;

4) zieleń urządzona;

5) infrastruktura techniczna;

6) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 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:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN, MW, MN-MW** – jak dla terenów mieszkaniowych;

2) na terenie oznaczonym symbolem **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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,

- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,

b) 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,

c) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

d) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;

2) **nakaz** ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne.

§ 6. 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 województwa Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony PLB240001 "Dolina Górnej Wisły", gdzie obowiązują przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 nr 25 poz. 133).

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-MW, MN-U**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

2) na terenach oznaczonych symbolami **MW**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;

3) na terenach oznaczonych symbolem **U**, **U-PP-PS:**

a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

4) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

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

1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:

a) drogi lokalne oznaczone symbolem **1KDL** i **2KDL**,

b) drogi dojazdowe oznaczone symbolem **1KDD** i **2KDD**,

c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;

2) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;

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

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

4) dla usług – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług;

5) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

6) dla funkcji magazynowych, składowych – 1 miejsce na 4 osoby pracujące w obiektach składowych i magazynowych.

3. Dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z ust. 2.

4. 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.

5. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

1) stanowisk postojowych;

2) parkingów;

3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§ 9. 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 3;

2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;

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

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

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

1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;

2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

3) dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

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

2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

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

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

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 **postępowania 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.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

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

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne, przeznaczone pod usługi:

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno – biurowe.

2. 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: 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

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

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;

8) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;

9) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne, przeznaczone pod usługi:

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno – biurowe.

2. 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: 40%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,2,

b) maksymalny: 0,6,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,

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

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

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wolnostojącej,

b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

8) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;

9) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi:

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno – biurowe.

2. 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: 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45^o;

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:

a) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;

8) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;

9) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne, przeznaczone pod usługi:

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno – biurowe

2. 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: 40%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,2,

b) maksymalny: 0,6,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 5 m,

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

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

7) kolorystyka dachów: czarny, grafitowy, czerwony, brązowy;

8) kolorystyka elewacji: ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **2U** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,5,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12 m,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m;

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

7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m^{2}.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PP-PS** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

a) konsumpcyjne,

b) administracyjno – biurowe,

2) obiekty produkcyjne;

3) bazy;

4) składy;

5) magazyny.

2. 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: 70%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 2,0,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 15 m,

b) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m;

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

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

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

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

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu: 80%;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) wysokość obiektów budowlanych: do 6 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

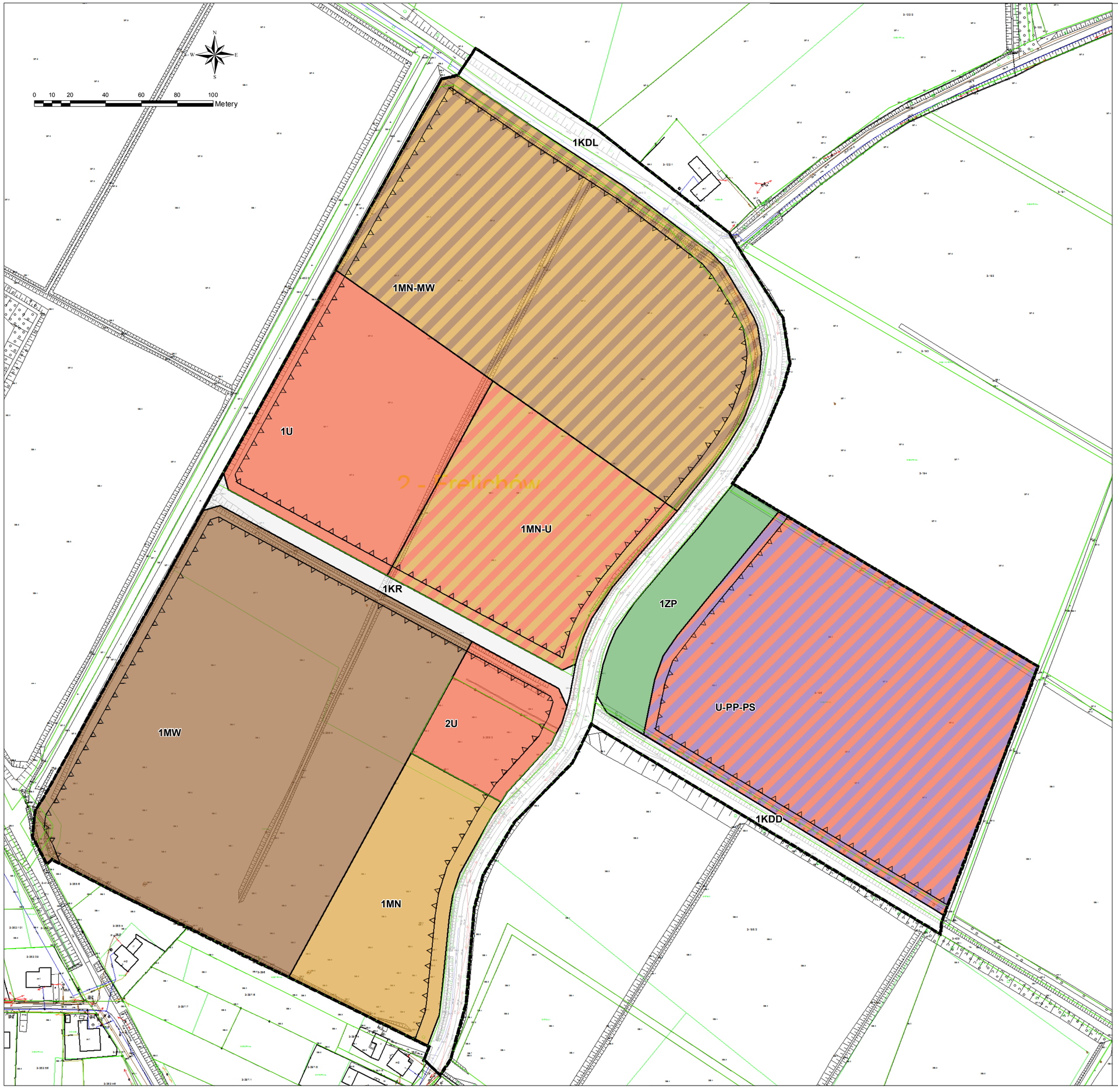
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

§ 22. 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 LXI/484/2024
Rady Gminy Chybie
z dnia 26 marca 2024 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmujacy teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni Chybie - Etap I

Część graficzna planu
skala 1 : 1 000

LEGENDA

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu miejscowego

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

Symbole identyfikujące przeznaczenie terenu

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-MW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — Teren usług
- U-PP-PS — Teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZP — Teren zieleni urządzonej

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony PLB240001 "Dolina Górnej Wisły"

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

- Granice działek ewidencyjnych

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o. 40-547 KATOWICE, ul. Rzepakowa 2A tel.(4832) 3908929 terplan@terplan.com.pl KRS:0000121817	terplan®		
ZAMAWIAJĄCY:	Gmina Chybie ul. Bielska 78 43-520 CHYBIE		
NUMER UMOWY:	157/2021 z dnia 4 października 2021 r.		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmujacy teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni Chybie - Etap I		
RYSUNEK:	Rysunek planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. Maciej Wyszyński Projektant		
	dr Kamil Rysz Projektant		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska Projektant, kształtowanie i ochrona środowiska		
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH I ŹRÓDŁO PZGiK	Rysunek planu opracowano z wykorzystaniem danych PZGiK (Licencja nr WGD.6642.15993.2021_2403_P z dnia 18 listopada 2021r. wydana przez Starostę Cieszyńskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza		
SKALA	1:1 000	DATA	Listopad 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/484/2024

Rady Gminy Chybie

z dnia 26 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

W ustawowym terminie dotyczącym wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. od dnia 25 września 2023 r. do 16 października 2023 r. oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 31 października 2023 r., nie wniesiono uwag do przedmiotowego projektu planu. Wobec braku nieuwzględnionych uwag do projektu planu nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/484/2024

Rady Gminy Chybie

z dnia 26 marca 2024 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/484/2024

Rady Gminy Chybie

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę