

**UCHWAŁA NR X/65/2015
RADY GMINY CHYBIE**

z dnia 20 października 2015 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) 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 uchwała:

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 „Goczalkowice”;
 - 2) granice zasięgu awaryjnego zalewu od zbiornika „Goczalkowice” w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika;
 - 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 72,9 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 m² 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 m² do 10 m² włącznie;
 - 28) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m²;
 - 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 m²,
 - 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 najniższej położonego punktu małej architektury mierzona od posadowienia budowli lub obiektu małej architektury do najwyższej 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 zwartej i ciągłej 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 przeseł 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 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 ujednocionej 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 m²;
 - 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

- § 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 pokazanymi na rysunku planu:
- 1) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Goczałkowice”;
 - 2) zasięg awaryjnego zalewu od zbiornika „Goczałkowice” w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika.
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 znajdujących się w granicach, o których mowa w ust. 2 pkt 2 w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące zagrożeń powodziowych.

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 m² 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 m² 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 parkingów 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 uwzględnić, 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 wpływem 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 zabudowy oraz 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) zielenią urządzoną, 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 lokalizację 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 działalnościami 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 m²,
- mieszkaniowej bliźniaczej – 450,0 m²,
- mieszkaniowej szeregowej – 250,0 m²,
- mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym – 1.000,0 m²;
- 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 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m.

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

- 1) podstawowe:
 - 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 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1.200,0 m².

§ 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) minimalna wysokość budynków – 9,0 m,
- h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach o symbolach **1U-5U** – 10.000,0 m², na terenie o symbolu **6U** – 2.500,0 m², na terenie o symbolu **7U** – 400,0 m²,
 - 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,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - na terenach o symbolach **1U-4U** – 5.000,0 m²,
 - na terenach o symbolach **5U i 6U** – 2.500,0 m²,
 - na terenie o symbolu **7U** – 400,0 m².

§ 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) zieleni 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 połączeń 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 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3.000 m².

§ 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) zieleni 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 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2.000 m².

§ 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 **IKX**, 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

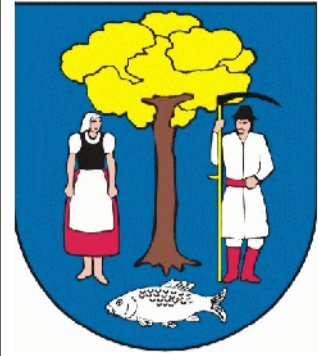
§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Chybie.

§ 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.

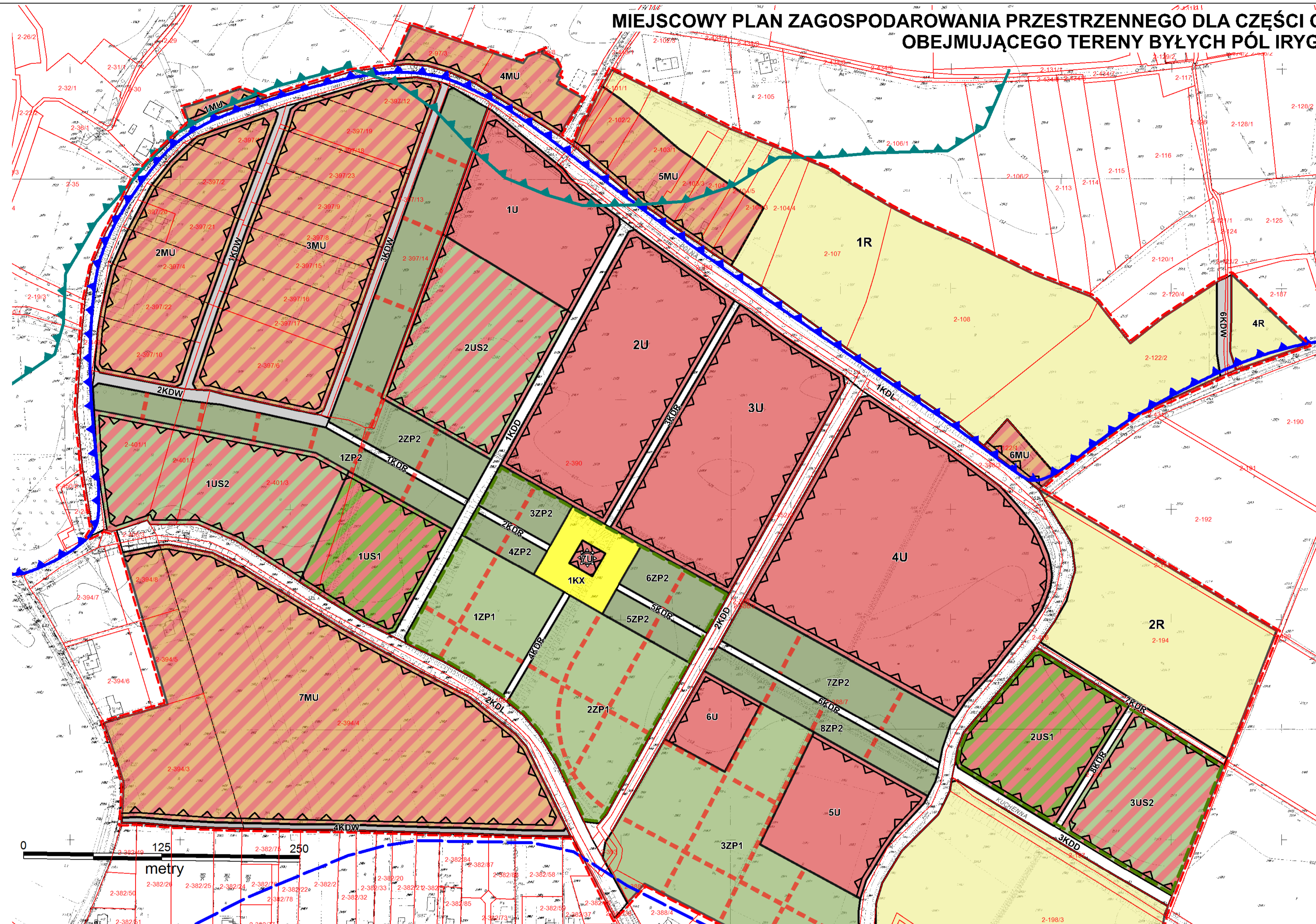
Przewodniczący Rady Gminy
Chybie

Mirosław Wardas



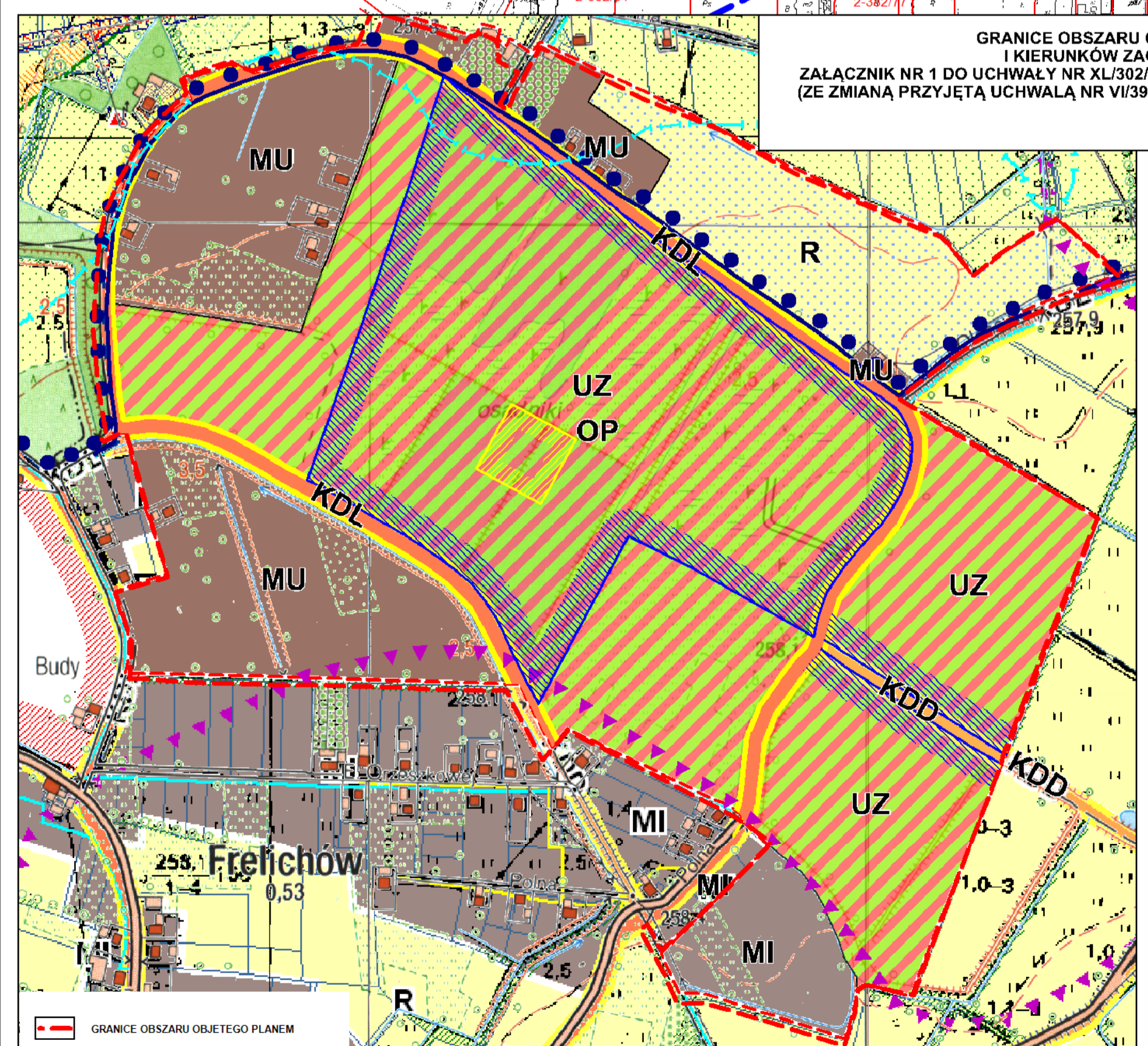
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHYBIE OBREB FRELICHÓW, OBEJMUJĄCEGO TERENY BYŁYCH PÓL IRYGACYJNYCH WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGLYMI

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2 000



- 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 MASYWYCH
- 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 STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY "GOCZAŁKOWICE"
- GRANICE ZASIĘGU AWARYJNEGO ZALEWU OD ZBIORNIKA "GOCZAŁKOWICE" W PRZYPADKU PRZERWANIA ZAPORY BOCZNEJ ZBIORNIKA
- 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

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAN 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 KWIEŚNIA 2015 R.) SKALA 1 : 5 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- OZ - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
- MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- MI - OBSZARY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- R - OBSZARY INNE UŻYTKOWANE ROLNICZO
- KDL - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- KDD - DROGI PUBLICZNE 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"

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Podpis
...

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/65/2015
Rady Gminy Chybie
z dnia 20 października 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chybie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	31.08. 2015 r.	Całość parceli z przeznaczeniem na MU – tereny mieszkalno-usługowe	104/3	5 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej R – tereny rolnicze		X	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/65/2015

Rady Gminy Chybie

z dnia 20 października 2015 r.

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

Rada Gminy Chybie rozstrzyga (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 się 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.