

**UCHWAŁA NR VIII/56/07  
RADY GMINY CHYBIE  
z dnia 5 czerwca 2007 r.**

Rady Gminy Chybie Nr VIII/07 z dnia 05.06.2007r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie dla obszaru położonego we wsi Mnich**

Działając na podstawie przepisów: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) -

Rada Gminy Chybie

stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie” przyjętego uchwałą Nr XXII/120/2000 Rady Gminy Chybie z dnia 30.06.2000 roku  
uchwała

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie dla obszaru położonego we wsi Mnich obejmującego jednostkę strukturalną C RPU**

**Rozdział I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Zmiana planu zwana dalej „planem” obejmuje część obszaru wsi Mnich w granicach działki nr 8/5 o powierzchni 1,64 ha.
2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Nr XXXVI/230/06 Rady Gminy Chybie z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie dla części obszaru wsi Mnich obejmującego jednostkę strukturalną C RPU.

**§ 2**

1. Treść planu przedstawiona jest w postaci:
  - 1/ tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
    - I - Przepisy ogólne
    - II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
    - III - Przepisy dotyczące terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
    - IV - Przepisy końcowe,
  - 2/ części graficznej stanowiącej załącznik nr 1, składającej się z rysunku planu wykonanego na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1 : 2 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie”.

**§ 3**

1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1/ granice obszaru objętego planem,
  - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4/ symbole identyfikujące tereny, złożone z:
    - a) symbolu literowego „C” oznaczającego wieś Mnich
    - b) oznaczenia literowego oznaczającego przeznaczenie terenu :  
RU - teren produkcyjno - usługowy rolnictwa
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:
  - 1/ Załącznik Nr 1, - Rysunek planu w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chybie,
  - 2/ Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania.
4. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.
5. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1/ przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 2/ rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - 3/ terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 4/ przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
  - 5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,
  - 6/ uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 7/ tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
  - 8/ drogach wewnętrznych i dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - 9/ powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
  - 10/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja budynku od krawędzi jezdni drogi publicznej,
  - 11/ działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość gruntową składającą się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych, spełniającą wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych lub ustaleń niniejszej uchwały.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne i te, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.
3. Jeżeli w ustaleniach planu wskazano konieczność uwzględnienia określonych aktów prawnych - w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zastępujących dotychczasowe, należy stosować ich przepisy zgodnie z obowiązującym aktualnie stanem prawnym.

## Rozdział II

### **PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy**

#### § 5

W celu zachowania ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1. Budynki mogą być realizowane wyłącznie na terenie przeznaczonym na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia.
2. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
  - 1/ utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, określonej dla poszczególnych kategorii dróg w § 7,
  - 2/ zapewnienie dostępu światła dla istniejących i projektowanych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na sąsiednich działkach,
  - 3/ wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.
3. Podstawową formą zabudowy winny być - bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące. Dopuszcza się łączenie budynków produkcyjnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami.

## 4. Podstawowa forma dachu:

- 1/ dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45°, z wysuniętymi okapami,
  - 2/ dla budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych realizowanych na wydzielonym terenie oznaczonym symbolem RU, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym nachyleniu głównych połaci, co najmniej 5°.
5. Wysokość od poziomu terenu do kalenicy (mierzona przy głównym wejściu do budynku):
- 1/ dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych - do 12 metrów,
  - 2/ dla budynków gospodarczych i garaży - do 6 metrów,
- przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
6. Dla budynków istniejących ustala się:
- 1/ przy rozbudowie istniejącego obiektu forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w ust. 4,
  - 2/ przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie należy zachować wysokości określone w ust. 5 z tolerancją do 20% tej wysokości.
7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych.
8. Na terenach produkcyjno-usługowych rolnictwa, wzdłuż granic działki oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym.
9. Użytkownik obiektu powinien zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
- dla obiektów produkcyjnych i usługowych - 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 6

W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

1. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
  - dla terenu oznaczonego symbolem RU - 60% powierzchni działki budowlanej.
2. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:
  - dla terenu oznaczonego symbolem RU - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.
3. W przypadku przekroczenia określonych w ust. 1 i 2 wskaźników w zabudowie istniejącej wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych budynków.

## § 7

## 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków:

- 1/ przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem DPZ (ul. Tuwima) - minimum 10 metrów od krawędzi jezdni,
- 2/ przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem DGL (ul. Dębowa) - minimum 8 metrów od krawędzi jezdni.

### Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

## § 8

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

- 1/ zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa,
- 2/ możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany przez właściwy organ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3/ prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych norm poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny,
- 4/ zakaz odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5/ nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczylnych terenów produkcyjno-usługowych rolnictwa,

- 6/ nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującym w gminie „Planem gospodarki odpadami” - w tym obowiązek wstępnej segregacji,
- 7/ obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza.

### § 9

Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych środowiska ustala się na całym obszarze objętym planem:

1. Nakaz utrzymania i ochrony zieleni naturalnej i urządzonej, w tym:
  - 1/ spełniających funkcje izolacyjne (zadrzewienia i zakrzewienia),
  - 2/ pojedynczych drzew, zwłaszcza starodrzewu.
2. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 6 ust. 2 „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenu przeznaczanego dla zabudowy.
3. Zakaz naruszania siedlisk dziko występujących ptaków chronionych w obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”.

### § 10

W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1. Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami odrębnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe.
2. Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### § 11

W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczonych w planie symbolem MN i zaliczonych do terenów chronionych, wprowadza się zakaz, na obszarze oznaczonym symbolem C RU, lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach odrębnych.

## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

### § 12

Ustala się zasady i warunki wiążące przy scalaniu i podziale gruntów na działki budowlane:

1. Powierzchnia działek w obszarze objętym planem powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określonych w § 6.
2. Poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólnodostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych.
3. Drogi wewnętrzne - dojazdowe do działek, nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów.
4. Podziały działek położonych przy drodze powiatowej należy prowadzić głównie w oparciu o istniejące zjazdy lub wykorzystując możliwość dojazdu od strony dróg niższych kategorii. W przypadkach uzasadnionych, zarządca drogi może dopuścić inne rozwiązanie.
5. Podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować.

## Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### § 13

Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - 1/ do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2/ ustala się zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - 3/ ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcji rolnej i usług, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Gospodarka odpadami:
  - ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Chybie” przyjętym odrębną uchwałą.
3. Zaopatrzenie w ciepło:
  - 1/ dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
  - 2/ ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej.
4. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi tego obszaru w zakresie:
  - 1/ zaopatrzenia w wodę,
  - 2/ odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 3/ zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - 4/ zaopatrzenia w gaz i ciepło.

### Rozdział III

#### PRZEPISY DOTYCZĄCE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

##### § 16

1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „C RU” z podstawowym przeznaczeniem pod **obiekty produkcyjno - usługowe rolnictwa**.
2. W terenie ustala się:
  - 1/ utrzymanie obiektów gospodarczych z możliwością wykonywania robót budowlanych stosownie do potrzeb użytkownika,
  - 2/ możliwość lokalizacji nowych obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - 3/ utrzymanie i rozbudowę urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej,
  - 4/ utrzymanie i realizację zieleni urządzonej.
3. W terenie dopuszcza się:
  - 1/ możliwość zmiany sposobu użytkowania części lub całości obiektów na inne cele produkcyjno-usługowe pod warunkiem zachowania ewentualnej uciążliwości dla środowiska w granicach użytkowanego terenu, potwierdzonej odpowiednim raportem sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 i 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu:
  - 1/ parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5÷ 7 uchwały,
  - 2/ wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

### Rozdział IV

#### PRZEPISY KOŃCOWE

##### § 17

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenie objętym planem w wysokości: 0 % od wzrostu wartości.

##### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

##### § 19

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Chybie.

##### § 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Miroslaw Wardas*