

UCHWAŁA NR

RADY GMINY CHYBIE

z dnia 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), 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.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego 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, na wniosek Wójta Gminy Chybie

Rada Gminy Chybie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie” - Etap I.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego 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 wykonana na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chybie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne, 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 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** – przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **teren** – 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 zajętej 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 najwyższej 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 m², 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** – należy przez to rozumieć 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 ład 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 scalania 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 – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **MW**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **U, U-PP-PS**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m²,
 - 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°;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 250 m² 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°;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 250 m² 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°;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 250 m² 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°;
- 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°;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m².

§ 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°.

§ 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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

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

Uzasadnienie

Projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie obręb Frelichów, obejmującego teren b. pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie” Etap I - sporządzono na podstawie uchwały 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”.

Projekt planu Etap I stanowi pierwszą część realizacji projektu mpzp na podstawie wyżej wymienionej uchwały i obejmuje wydzielony obszar o powierzchni 15,52 ha z całości byłych pól irygacyjnych d. Cukrowni „Chybie”

Przedmiotowy teren był wykorzystywany jako pola irygacyjna i osadniki dawnej Cukrowni „Chybie”. Struktura użytkowania terenów wskazuje, iż niemal wszystkie tereny objęte opracowaniem stanowią tereny biologicznie czynne, za wyjątkiem drogi asfaltowej (ul. Polna) i niewielkiej części terenów zabudowy usługowej w budowie. Dominującym sposobem użytkowania terenu są tereny rolne. W granicach przedmiotowego terenu nie są zlokalizowane budynki. Zaznacza się, iż na działce nr 386/3 rozpoczęto prace związane z budową świetlicy wraz z parkingiem i krytym kortem tenisowym (dec. 418 z 16.03.21). Głównym szlakiem komunikacyjnym dostępnym jest ulica Polna, będąca drogą powiatową nr 2632S Zabłocie-Chybie (droga klasy L) o charakterze lokalnym, która łączy się z ulicą Targową i dalej poprzez ulicę Okrężną dochodzi do ulicy Bielskiej (głównej drogi, łączącej Chybie ze Strumieniem i Bielskiem).

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz terenów produkcyjno – usługowych
- uwzględnienie ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie”,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 4 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej za wyjątkiem terenu **U-PP-PS**.

2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 4 i § 5 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych

4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W granicach obszaru opracowania nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków wojewódzkiego śląskiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. **Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).**

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.), ustalono w § 9 uchwały, poprzez wprowadzenie konieczności

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania (§ 9 oraz § 10 uchwały) oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

2) pod wskazania komercyjne: zabudowy usługowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej, mieszkaniowej z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności. Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących własnością gminy

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Powiatowej Komendy Policji W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);
- 2) doprecyzowanie zasad związanych z przeznaczeniem terenów

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszono i obwieszczo o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej gminy Chybie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniosków nie złożono.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociagowych. Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz gminy. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne klasy lokalnej oraz dojazdowej oraz projektowane drogi wewnętrzne.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne klasy lokalnej oraz dojazdowej oraz projektowane drogi wewnętrzne.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,
- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną. Zapropozowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/324/2018 Rady Gminy Chybie z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazały na możliwość realizacji złożonych wniosków o zmianę planu bądź Studium poprzez podejmowanie nowych, mniejszych obszarowo planów miejscowych i zmian Studium, w tym takich, które mogą przyczynić się do podniesienia atrakcyjności gminy jako miejsca do rozwoju biznesu bądź miejsca zamieszkania.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. 1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu stanowi dokument szacunkowy, mający na celu ukazanie wystąpienia ewentualnych przyszłych zjawisk lub zdarzeń. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy wyłącznie ukazaniu prognozowanych trendów zmian wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego planu. Opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie stanowi ono operatu szacunkowego. Wyniki uzyskane na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano wprost, że dokument posiada charakter ogólny i szacunkowy mający na celu ukazanie jedynie istotnych zmian.

VI. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie” przyjętego Uchwałą Nr XL/302/2010 Rady Gminy Chybie z dnia 4 listopada 2010 r. z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.