



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 sierpnia 2012 r.

Poz. 3258

### UCHWAŁA NR XVIII/125/2012 RADY GMINY CHYBIE

z dnia 3 lipca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z Uchwałą Nr XXIV/197/09 Rady Gminy Chybie z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie oraz Uchwałą Nr XIV/96/2012 Rady Gminy Chybie z dnia 28 lutego 2012 r., zmieniającą Uchwałę Nr XXIV/197/09 Rady Gminy Chybie z dnia 17 lutego 2009 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, przyjętego Uchwałą Nr XL/302/2010 Rady Gminy Chybie z dnia 4 listopada 2010 r.

#### **Rada Gminy Chybie uchwala:**

#### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, zwany dalej planem, obejmuje obszar gminy Chybie z wyłączeniem obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie dla części wsi Mnich, uchwalonego Uchwałą Nr V/36/07 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lutego 2007 r. oraz obszaru dawnych pól irygacyjnych we Frelichowie, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale 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;
- 2) działce budowlanej - oznacza to działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zabudowaną działkę gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) drobnej produkcji - należy przez to rozumieć działalności wytwórcze, niezaliczane do rzemiosła, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, odpowiadającą skali właściwej dla działalności

- rzemieślniczych, mogą być wykonywane w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych lub w budynkach usługowych, bez konieczności wykorzystywania budynków produkcyjnych oraz budowli i instalacji przemysłowych;
- 4) handlu detalicznym lub hurtowym - należy przez to rozumieć sprzedaż towarów w obiektach handlowych przeznaczonych do sprzedaży, odpowiednio, detalicznej lub hurtowej, których powierzchnia sprzedaży nie przekracza 2000 m<sup>2</sup>;
  - 5) 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;
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu dopuszczalny zasięg lokalizacji fasad budynków, niedotyczący schodów zewnętrznych, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu i innych detali wystroju architektonicznego budynków, a także obiektów infrastruktury technicznej; linia zabudowy nie dotyczy obiektów istniejących oraz na których budowę uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem uchwalenia planu;
  - 7) nieuciążliwych działalnościach z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji - 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 imisji, jak odory lub światło o dużym natężeniu, utrudniających korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowanej, mierzonej w zewnętrznych obrysach budynków, w powierzchni działki budowlanej lub terenu; powierzchnia zabudowy nie dotyczy działek gruntu wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 4;
  - 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodą powierzchniową w powierzchni działki budowlanej lub terenu;
  - 10) rzemiośle - należy przez to rozumieć działalności gospodarcze, których rodzaj i zasady wykonywania określa ustawa z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
  - 11) sieciach i obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć: sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia 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 jednorodziną - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
  - 12) strefie akustycznego oddziaływania ruchu kolejowego - należy przez to rozumieć położoną w sąsiedztwie linii kolejowych część terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w której występuje lub może wystąpić przekroczenie tych poziomów hałasu, powodowanego przez ruch kolejowy;
  - 13) strefie ekotonowej na granicy lasu - należy przez to rozumieć grunty w pasie o szerokości 30 m od granicy lasu własności Skarbu Państwa, bezpośrednio graniczące z lasem, położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę, stanowiące w ujęciu ekologicznym strefę przejściową między lasem a gruntami nieleśnymi;
  - 14) strefie siedlisk płazów - należy przez to rozumieć grunty w rejonach bytowania chronionych gatunków płazów lub gadów, wskazanych w opracowaniu waloryzującym zasoby przyrodnicze obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Górnej Wisły;
  - 15) strefie zieleni - należy przez to rozumieć grunty, położone poza terenami lasów i wód powierzchniowych płynących, niezabudowane, zadrzewione lub pokryte roślinnością niską, w tym stanowiące biologiczną otulinę cieków i rowów;

- 16) terenie, bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wyróżniającym ją wśród innych terenów wyznaczonych w planie;
- 17) usługach - należy przez to rozumieć działalności zaliczone w statystycznej klasyfikacji działalności do związanych z: usługami publicznymi, w rozumieniu pkt 18, zakwaterowaniem i gastronomią, rozrywką i rekreacją, finansami i ubezpieczeniami, obsługą rynku nieruchomości, informacją i komunikacją, działalnością pocztową i kurierską, działalnością profesjonalną, naukową i techniczną oraz z innymi działalnościami usługowymi, a także z konserwacją i naprawami oraz handlem detalicznym, w rozumieniu pkt 4, z wyjątkiem sprzedaży paliw na stacjach paliw i sprzedaży targowiskowej;
- 18) usługach publicznych - należy przez to rozumieć działalności w zakresie: edukacji, nauki, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, kultury, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku i bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz działalność pocztową operatora publicznego;
- 19) wymianie zabudowy - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub innego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu lub w bezpośrednim sąsiedztwie nowego budynku lub innego obiektu budowlanego.

2. Inne pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w odpowiednich przepisach odrębnych.

**§ 4. 1.** Symbole terenów składają się z następujących, kolejnych elementów:

- 1) oznaczenia literowego obrębu, zawierającego jedną z liter od A do E, określającego położenie terenu w podziale gminy na obręby ewidencyjne, gdzie litera: A - oznacza obręb Chybie, B - Frelichów, C - Mnich, D - Zaborze, E - Zarzecze;
- 2) oznaczenia cyfrowego, określającego kolejny numer terenu wśród innych terenów o tym samym przeznaczeniu w obrębie ewidencyjnym lub w granicach obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia literowego, zawierającego jedno z oznaczeń wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1 - 23, określającego przeznaczenie terenu.

2. Symbol terenu w przypadku, gdy:

- 1) teren jest położony w granicach dwóch lub więcej obrębów ewidencyjnych - nie zawiera oznaczenia obrębu;
- 2) w obrębie ewidencyjnym nie występują inne tereny o tym samym przeznaczeniu - nie zawiera numeru terenu.

**§ 5. 1.** Rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy ewidencyjnej Gminy Chybie, wydrukowany w skali 1:2000 w podziale na obręby ewidencyjne, obejmuje 23 arkusze, w tym arkusz zawierający legendę, oznaczenie skali oraz wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice administracyjne Gminy Chybie i granice obrębów ewidencyjnych;
- 3) granice terenów zamkniętych;
- 4) oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) symbole terenów,
  - c) oznaczenia barwne określające przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia dotyczące linii zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) granice obszaru przestrzeni publicznej,
  - c) granice obszarów rehabilitacji oraz wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - d) strefy zieleni,
  - e) strefy ekotonowe na granicy lasu,
  - f) strefy siedlisk płazów,
  - g) strefy akustycznego oddziaływania ruchu kolejowego,
  - h) pasy izolujące tereny cmentarne (strefy sanitarne cmentarzy),
  - i) granice powierzchni grzebalnej cmentarzy,
  - j) strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - k) strefa ochrony wału przeciwpowodziowego ujściowego odcinka Bajerki i zapory bocznej Zbiornika Goczałkowice,
  - l) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 Dolina Górnej Wisły,
  - m) granice aglomeracji Chybie,
  - n) strefy narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
    - granice awaryjnego zalewu od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika,
    - obszar położony poniżej 256 m n.p.m. w obrębie awaryjnego zalewu,
    - granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie przewyższenia = 1%;
- 6) oznaczenia określające obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych „Goczałkowice”,
  - b) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych Zakładu Ichtiologii i Gospodarki Rybackiej PAN Gołysz,
  - c) granice rezerwatu przyrody „Rotuz” i otuliny rezerwatu,
  - d) pomniki przyrody,
  - e) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Pierściec,
  - f) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zbiornik Goczałkowicki - Ujście Wisły i Bajerki,
  - g) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, Delegatura w Bielsku - Białej: budynki oraz kaplice, kapliczki i krzyże,
  - h) strefy ochrony konserwatorskiej i symbole stref,
  - i) zabytki archeologiczne i ich numery,
  - j) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - k) miejsca pamięci wpisane do ewidencji grobów i cmentarzy wojennych oraz innych miejsc pamięci województwa śląskiego;
- 7) oznaczenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej (lokalizacja i oznaczenia parametrów sieci i obiektów infrastruktury technicznej);
- 8) oznaczenia elementów informacyjnych:
- a) granice obszarów proponowanych do ochrony prawnej w formie użytków ekologicznych i zespołu przyrodniczo - krajobrazowego,
  - b) granice obszaru stanowiącego korytarz ekologiczny, łączący obszary Natura 2000 i Lasy Pszczyńsko - Kobiórskie,

- c) znaczące stawy hodowlane i Zbiornik Goczałkowicki z granicą maksymalnego zasięgu wód zbiornika,
- d) wody płynące i rowy,
- e) poziomice 256 i 257 m n.p.m. według numerycznego modelu terenu,
- f) granice i numery działek ewidencyjnych oraz nazwy ulic.

3. Oznaczone na rysunku planu usytuowanie sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, ma charakter orientacyjny i wymaga uściślenia na etapie projektowania budowy lub rozbiórki obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o następujących, podstawowych kategoriach przeznaczenia, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniami barwnymi i literowymi, określającymi przeznaczenie terenu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz obiektami służącymi gospodarce rolnej;
- 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) US - tereny sportu i rekreacji;
- 8) PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 9) RU,PU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 10) R - tereny rolnicze;
- 11) RR,WS - tereny rolnicze - gospodarki rybackiej ze stawami hodowlanymi;
- 12) ZL - tereny lasów;
- 13) ZL,ZN - teren lasu objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 14) ZD - teren ogrodu działkowego;
- 15) ZC - tereny cmentarzy;
- 16) WS - tereny wód powierzchniowych płynących;
- 17) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 19) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) KP - teren drogi publicznej dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 21) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 22) ITK - teren infrastruktury technicznej (kanalizacja);
- 23) KK - tereny kolejowe niestanowiące terenów zamkniętych.

2. Ustalenia dotyczące szczegółowego przeznaczenia terenów oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawiera rozdział 3.

3. Jeżeli przepisy odrębne lub ustalenia, o których mowa w ust. 2, nie stanowią inaczej, do dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenu, uzupełniających przeznaczenie terenów lub mogących z nim współistnieć, należą:

- 1) drogi wewnętrzne i ścieżki rowerowe, sytuowane poza terenami wymienionymi w ust. 1 pkt 17 - 21 - na zasadach określonych w § 16 ust. 2;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, sytuowane poza terenami wymienionymi w ust. 1 pkt 17 - 22 - na zasadach określonych w § 17 ust. 1;
- 3) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, bezpieczeństwu publicznemu i obronności państwa oraz pomniki i obiekty małej architektury niestanowiące obiektów użytkowych.

4. Realizacja elementów zagospodarowania przestrzennego, wymienionych w ust. 3, jest możliwa pod warunkiem, że nie naruszy to praw właścicieli lub użytkowników nieruchomości oraz praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów lub działek budowlanych, zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, a także przepisów odrębnych i ustaleń planu w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5. Do obiektów i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, funkcjonalnie związanych z zabudową i zagospodarowaniem działek budowlanych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym działki te są usytuowane, należą: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany i tym podobne budynki, obiekty małej architektury oraz uzbrojenia terenu i inne urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdy, miejsca do parkowania i chodniki, zieleń urządzona, przydomowe baseny i oczka wodne.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, w obrębie terenów lub ich części, na których nie obowiązuje zakaz zabudowy, możliwa jest budowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka oraz odbudowa budynków i innych obiektów budowlanych, w tym wymiana zabudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich, dla różnych kategorii przeznaczenia terenu lub rodzajów zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania budynków w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym są one zlokalizowane;
- 2) przy usytuowaniu budynków należy uwzględniać przepisy § 8 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, a w miejscach, gdzie linii tych nie wyznaczono, odpowiednio odległości od:
  - a) zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych i gminnych - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
  - b) zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wewnętrznych - nie mniejsze niż 4 m, jednak nie mniej niż 3 m od granicy pasa drogowego,
  - c) granicy sąsiedniej działki budowlanej - nie mniejsze niż odległości określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - d) linii brzegu powierzchniowych wód publicznych oraz rowów - nie mniejsze niż 10 m od linii brzegu cieków i stawów oraz nie mniejsze niż 5 m od rowów;
- 3) na terenach, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2, z wyjątkiem terenów C24MN i C25MN, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) obiekty budowlane niebędące budynkami należy sytuować z uwzględnieniem przepisów ust. 1 pkt 2 lit. a - c oraz § 8, a także minimalnych odległości od:
  - a) granicy obszaru kolejowego - zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
  - b) linii brzegu powierzchniowych wód publicznych - zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 5) wolno stojąca lub bliźniacza forma zabudowy mieszkaniowej nie wyklucza możliwości realizacji w granicach jednej działki budowlanej budynku mieszkalnego posiadającego wspólną ścianę z garażem, budynkiem gospodarczym i niemieszkalnym, a w zabudowie zagrodowej - z budynkami służącymi produkcji rolniczej, z wyjątkiem budynków inwentarskich, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych, higieniczno-sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz o ochronie przeciwpożarowej;

- 6) sposób zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej powinien cechować się ujednoliconymi rozwiązaniami architektonicznymi, w szczególności w zakresie stosowanych materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz nawierzchni dojazdów, miejsc do parkowania i chodników;
- 7) w miejscach przylegających do dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej zakazuje się:
  - a) budowy ogrodzeń składających się w przeważającej części z elementów betonowych,
  - b) składowania opakowań i towarów poza przystosowanymi do tego celu obiektami lub bez wizualnego odseparowania miejsc składowania od drogi;
- 8) wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe oraz tablice reklamowe i inne materialne formy reklamy należy lokalizować z uwzględnieniem:
  - a) zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) warunków bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych,
  - c) ekspozycji i ochrony zabytków i miejsc pamięci narodowej,
  - d) ochrony pomników przyrody.

2. Wysokość zabudowy – maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 100 m, z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 3 dotyczących wysokości zabudowy oraz ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11.

3. Określa się elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego, tworzące krajobraz kulturowy obszaru objętego planem, wymagające zachowania w zakresie określonym przepisami planu: stawy hodowlane z systemem grobli, aleje drzew i inne formy zadrzewień oraz zabytkowe objekty małej architektury, a także charakter zabudowy mieszkaniowej, wyrażający się w przeważającym udziale niskich budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

4. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, obejmujący teren A9U, w rejonie skrzyżowania ul. Bielskiej i Dworcowej w Chybiu. Zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób zapewniający ukształtowanie harmonijnej przestrzeni, spełniającej odpowiednie wymagania funkcjonalne i kompozycyjno - estetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w § 28 ust. 2.

5. Wyznacza się:

- 1) obszary rehabilitacji, obejmujące dawne folwarki we Frelichowie (teren BU) i w Mnichu (teren CRU,PU) - w celu przywrócenia terenom wartości użytkowych i wykorzystania pod zabudowę, odpowiednio, usługową oraz służącą obsłudze produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, na zasadach i warunkach określonych odpowiednio w § 12 ust. 3 i § 30 oraz § 34; zakres niezbędnych działań obejmuje zmiany sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich rozbiórkę;
- 2) obszar dawnej Cukrowni i Rafinerii Chybie, obejmujący tereny A4PU oraz C5U i C6U, jako wymagający przekształceń lub rekultywacji - w celu przywrócenia lub nadania gruntom przemysłowym wartości użytkowych oraz wykorzystania pod zabudowę produkcyjną i usługową, na zasadach i warunkach określonych w § 12 ust. 3 oraz § 30 i 33, zakres niezbędnych działań obejmuje zmiany sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich rozbiórkę oraz zmiany ukształtowania powierzchni ziemi, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5.

**§ 8. 1.** Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefach technicznych lub kontrolowanych:
  - a) linii elektroenergetycznych:
    - napowietrznych średniego napięcia, o szerokości 16 m (po 8 m od linii),
    - napowietrznych niskiego napięcia, o szerokości 6 m (po 3 m od linii),
    - podziemnych kablowych, o szerokości 2 m (po 1 m od linii),
  - b) stacji transformatorowych, obejmujących grunty w odległości do 5 m od stacji,

c) innych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmujących pasy gruntów o szerokości wynikającej z odpowiednich do rodzaju infrastruktury przepisów odrębnych, w tym warunków techniczno - budowlanych

- obowiązują, do czasu zmiany lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury, ograniczenia w sytuowaniu budynków, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a także innych obiektów i urządzeń budowlanych oraz sadzenia drzew i krzewów, wynikające z przepisów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5 lub innych przepisów odrębnych, w szczególności z uwzględnieniem zasięgu zagrożeń i uciążliwości, konieczności zapewnienia warunków dla funkcjonowania i trwałości elementów infrastruktury, praw zarządców infrastruktury, w tym wymaganych przepisami odrębnymi uzgodnień lub opinii; w przypadku przebudowy napowietrznych elementów infrastruktury na podziemne kablowe, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach o szerokości właściwej dla przewodów podziemnych;

- 2) w pasach izolujących tereny cmentarne, o szerokości 50 m od granicy powierzchni grzebalnej cmentarzy, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz produkujących lub przechowujących artykuły żywności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 3) w strefie ekotonowej na granicy lasu, o szerokości 30 m od granicy lasu, obowiązuje zakaz budowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 4, oraz szczelnych ogrodzeń, stanowiących mur lub takich, w których powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% powierzchni poszczególnych segmentów ogrodzenia na wysokości do 0,5 m nad poziomem gruntu;
- 4) jeżeli, w związku z wyznaczeniem strefy ekotonowej, na istniejącej działce budowlanej nie ma możliwości realizacji zabudowy - zgodnie z przeznaczeniem terenu, na którym działka jest usytuowana - ze względu na parametry tej działki, niepozwalające na usytuowanie zabudowy w odległości co najmniej 30 m od granicy lasu, dopuszczalna jest budowa budynku mieszkalnego wraz z obiektami, o których mowa w § 6 ust. 5, w odległości od granicy lasu niemniejszej niż 12 m, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego;
- 5) w strefach siedlisk płazów - obowiązuje nakaz zachowania stałych lub okresowo podmokłych obniżeń gruntu jako powierzchni biologicznie czynnej oraz zapewnienia możliwości migracji płazów lub gadów między tymi obniżeniami;
- 6) w strefach zieleni obowiązuje nakaz użytkowania gruntów jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego ujściowego odcinka Bajerki, a także zapory bocznej Zbiornika Goczałkowickiego, o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego i zapory bocznej po stronie odpowietrznej - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w zakresie określonym w ustawie Prawo wodne.

2. W zabudowie i zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnianie, odpowiednio do położenia terenów, ograniczeń innych niż określone w ust. 1, związanych z ochroną środowiska, przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także wynikających z geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych oraz niebezpieczeństwa wystąpienia powodzi.

**§ 9. 1.** W obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub w przepisach je zmieniających bądź zastępujących, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z:
  - a) modernizacją linii kolejowej nr 93, stanowiącą inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczoną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego,



- b) infrastrukturą łączności publicznej, z zastrzeżeniem art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 3) składowisk odpadów oraz 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;
- 4) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych stosowanych w lampach hybrydowych w oświetleniu ulicznym i innych terenów.

2. Określa się następujące przyporządkowanie terenów do kategorii terenów zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska:

- 1) tereny A1U, A3U, A17U, C2U, C4U i D1U - zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny MN - zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) tereny MNU, RM, MW i MU - zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

3. W strefach akustycznego oddziaływania ruchu kolejowego obowiązują:

- 1) zakaz prowadzenia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) nakaz stosowania technicznych środków ochrony, w tym ekranów akustycznych, umożliwiających osiągnięcie wartości dopuszczalnych poziomu hałasu lub zwiększających odporność budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi na zagrożenie hałasem lub takiego rozmieszczenia zabudowy w obrębie działki budowlanej, który zapewni przesłonięcie tych budynków budynkami bez lokali mieszkalnych.

4. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, określone w ustawie, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11 oraz w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów, z późniejszymi zmianami.

**§ 10. 1.** Na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 Dolina Górnej Wisły:

- 1) w części leżącej w zasięgu aglomeracji Chybie, obejmującej tereny D12MN oraz D23MNU - D28MNU - obowiązuje nakaz obsługi zabudowy siecią kanalizacji służącej do zbiorowego odprowadzania ścieków - po jej realizacji; do tego czasu dopuszczalne jest gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 2) w części leżącej poza aglomeracją Chybie, obejmującej tereny D13MN, D6RM i D40MNU - dopuszczalne jest gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

2. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni szczelnych, które nie stanowią powierzchni zanieczyszczonych w rozumieniu ustawy Prawo wodne, należy wykorzystywać do celów gospodarczych lub wprowadzać do gruntu w obrębie działek budowlanych, pod warunkiem, że cechy gruntu lub stosunki wodne nie wykluczają takiej możliwości oraz że nie będzie to powodować odpływu wód na sąsiednie nieruchomości lub wody te należy kierować do płynących wód powierzchniowych za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej, w tym rowów.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażonych w sieć drenarską melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do zabudowy należy, w miarę potrzeb, przebudować sieć drenarską w taki sposób, aby zapewnić właściwe funkcjonowanie tej sieci na sąsiadujących gruntach rolnych oraz wykluczyć zalewanie terenów zabudowy wskutek odprowadzania na nie wody kanałami drenującymi sąsiadujące grunty rolne. Przepis stosuje się odpowiednio w wypadku przeznaczania terenów do zalesienia i pod obiekty stawowe.

4. Usuwanie zadrzewień w strefach zieleni należy ograniczyć do zakresu niezbędnego dla realizacji celu uzasadniającego usunięcie drzew lub krzewów, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o drogach publicznych, dotyczących zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych.

5. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w trakcie budowy należy wykorzystywać w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form powierzchni ziemi na działce budowlanej, pod warunkiem, że nie spowoduje to odpływu wód na sąsiednie nieruchomości oraz utrudnień w grawitacyjnym odpływie wód na terenach położonych w strefach, o których mowa w § 14 ust. 2, w wypadku zalania lub podtopienia tych terenów.

6. Indywidualne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe powinny posiadać certyfikat potwierdzający spełnienie kryteriów energetyczno - emisyjnych na znak bezpieczeństwa ekologicznego klasy A dla kotłów małej mocy na paliwa stałe.

**§ 11. 1. Ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody podlegają:**

- 1) rezerwat „Rotuz” z otuliną rezerwatu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/05 Wojewody Śląskiego z dnia 5 stycznia 2005 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Rotuz" oraz planem ochrony rezerwatu;
- 2) drzewa stanowiące pomnik przyrody - aleja dębowa przy ul. Bielskiej i Cieszyńskiej w Chybiu i Mnichu (pomnik przyrody nr 489 w wojewódzkim rejestrze pomników przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 3/95 Wojewody Bielskiego z dnia 25 lutego 1995 r.) - zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie przyrody; w projektach budowy lub przebudowy infrastruktury technicznej i elementów pasów drogowych w otoczeniu pomników przyrody należy ograniczyć do niezbędnego zakresu działania mogące zmniejszyć infiltrację wód lub powodować inne, niekorzystne zmiany warunków siedliskowych;
- 3) gatunki zwierząt i ich siedliska oraz siedliska przyrodnicze, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000:
  - a) obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Górnej Wisły (PLB240001), pokrywający cały obszar objęty planem, wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 i przepisami je zastępującymi - w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w załączniku nr 2 do rozporządzenia oraz ich naturalnych siedlisk,
  - b) specjalny obszar ochrony siedlisk Pierściec (PLH240022), w granicach oznaczonych na rysunku planu, mający znaczenie dla Wspólnoty zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej 2009/93/WE z dnia 12 grudnia 2008 r. - w celu ochrony kolonii rozrodzkiej podkowca małego i żerowisk nietoperzy, obejmujących stawy oraz towarzyszące im zadrzewienia,
  - c) specjalny obszar ochrony siedlisk Zbiornik Goczałkowicki - Ujście Wisły i Bajerki (PLH240039), położony poza obszarem objętym planem, przylegający do jego granicy, mający znaczenie dla Wspólnoty zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej 2011/64/UE z dnia 10 stycznia 2011 r. - w celu ochrony niektórych siedlisk wymienionych w załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG

w których obowiązują, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, przepisy dotyczące działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 oraz, po jego ustanowieniu, plan zadań ochronnych lub plan ochrony dla obszaru Natura 2000;
- 4) gatunki dziko występujących roślin oraz zwierząt objętych ochroną; czynności zakazane w stosunku do gatunków objętych ochroną oraz sposoby ochrony określają, odpowiednio, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt lub przepisy je zmieniające bądź zastępujące.

**2. Na rysunku planu określa się:**

- 1) obszary proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody w formie użytków ekologicznych „Wysznia”, dla ochrony stanowisk lęgowych rzadkich gatunków ptaków wodno - błotnych na stawach hodowlanych w Zaborzu i „Bieniowiec”, dla ochrony podmokłych łąk i lasów świerkowo - olchowych oraz chrząszczy w dolinie Bajerki w Chybiu, a także w formie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Landek”, dla ochrony stanowisk lęgowych rzadkich gatunków ptaków wodno - błotnych i żerowisk żurawia; do czasu ustanowienia form ochrony przyrody i związanych z nimi zakazów, obowiązują zasady ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów lub ich części, położonych w granicach obszarów proponowanych do objęcia ochroną;

2) obszar stanowiący korytarz ekologiczny, łączący obszary Natura 2000 (Beskid Śląski i Dolinę Górnej Wisły) oraz Lasy Pszczyńsko - Kobiórskie, wyznaczony w opracowaniu Korytarze ekologiczne w województwie śląskim - koncepcja do planu zagospodarowania przestrzennego województwa; w obrębie obszaru obowiązują, odpowiednio, zasady ochrony środowiska określone w planie urządzenia lasu oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów lub ich części położonych w obrębie korytarza.

§ 12. 1. Ochronie podlegają następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, Delegatura w Bielsku - Białej:

- 1) kościół p.w. Chrystusa Króla (Sanktuarium Matki Boskiej Gołyskiej), murowany, 1930 r., Chybie, ul. Bielska / Wyzwolenia 2;
- 2) kapliczka, murowana, około 1920 r., Chybie, ul. Bielska 152 / Okrężna;
- 3) kapliczka, murowana, około 1890 r., Chybie, ul. Chrobrego / Wyzwolenia;
- 4) krzyż, murowany, 1890 r., Chybie, ul. Bielska / Wyzwolenia;
- 5) cukrownia - budynki przemysłowe i magazynowe, murowane, XIX w., Chybie, ul. Cieszyńska 6;
- 6) cukrownia - budynek administracyjny I, murowany, około 1900 r., Chybie, ul. Cieszyńska 6;
- 7) cukrownia - budynek administracyjny II, murowany, około 1920 r., Chybie, ul. Cieszyńska;
- 8) osiedle cukrowni - 4 budynki mieszkalne, murowane, około 1900 r., Chybie, ul. Cieszyńska 10;
- 9) dom nr 13, murowany, około 1890 r., Chybie, ul. Bielska 34;
- 10) dom nr 17, murowany, 1877 r., Chybie, ul. Objazdowa 12;
- 11) dom nr 43, murowany, 1890 r., Chybie, ul. Partyzantów 7;
- 12) dom nr 46, murowany, 1900 r., Chybie, ul. Chrobrego 18 / Kwiatowa;
- 13) dom nr 53, murowany, 1890 r., Chybie, ul. Dworcowa 58;
- 14) dom nr 63, murowany, 1920 r., Chybie, ul. Bielska 152;
- 15) dom nr 111, murowany, 1930 r., Chybie, ul. Bielska 54;
- 16) dom nr 144, murowany, 1920 r., Chybie, ul. Dworcowa 38;
- 17) dom nr 148, murowany, XIX w., Chybie, ul. Leśna 41;
- 18) dom nr 197, murowany, 1930 r., Chybie, ul. Dworcowa 5;
- 19) dom, murowany, 1 połowa XX w., Chybie, ul. Wyzwolenia 9;
- 20) kaplica św. Jana Nepomucena, murowana, Chybie, ul. Sienkiewicza 36;
- 21) kaplica Trzeciego Upadku, murowana, 1821, Chybie, ul. Leśna / Podleśna;
- 22) krzyż murowany, Chybie/Mnich, ul. Bielska / Bielska boczna I;
- 23) krzyż murowany, Chybie/Mnich, ul. Bielska 44/46 / Cieszyńska;
- 24) dom nr 47, murowany, około 1920 r. (tzw. Nowa Leśniczówka), Frelichów, ul. Targowa 8;
- 25) dom mieszkalny w zespole pofolwarczym, murowany, 2 poł. XIX w., Frelichów, ul. Jesionowa 2;
- 26) kapliczka, murowana, Frelichów / Chybie, ul. Olchowa / Polna / Kwiatowa;
- 27) kapliczka, murowana, Mnich, ul. Gwardii Ludowej / Wojska Polskiego;
- 28) krzyż, murowany, około 1920 r., Mnich, ul. Kopernika / Wojska Polskiego;
- 29) dom nr 18, murowany, około 1920 r., Mnich, ul. Świerczewskiego 29;
- 30) dom nr 38, murowany, 1869 r., Mnich, ul. Cieszyńska 36;
- 31) dom 170, murowany, około 1920 r., Mnich, ul. Kopernika 17;
- 32) dom 185, murowany, 1920 r., Mnich, ul. Słowackiego 8;

- 33) budynek mieszkalny, murowany, około 1930 r., Mnich, ul. Tuwima 2a;
- 34) krzyż, murowany, Mnich, ul. Cieszyńska / Kopernika;
- 35) dom nr 3, murowany, 1900 r., Zaborze, ul. Czereśniowa 31;
- 36) dom nr 4, murowany, 1900 r., Zaborze, ul. Miarki 1;
- 37) dom nr 32, murowany, około 1900 r., Zaborze, ul. Kalinowa 3;
- 38) dom nr 129, murowany, 1923 r., Zaborze, ul. Cieszyńska 63;
- 39) krzyż, murowany, Zaborze, ul. Świerkowa / Darwina;
- 40) kaplica św. Antoniego, murowana, Zarzecze, ul. Wałowa (OSP Frelichów - Rykalec).

2. W stosunku do kościoła p.w. Chrystusa Króla, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje nakaz zachowania budynku, jego gabarytów i formy architektonicznej oraz wystroju elewacji i wnętrza.

3. W stosunku do pozostałych obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się odpowiednio:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków powodującej istotną zmianę zewnętrznego wyglądu budynków w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, elewacji oraz rozmieszczenia, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) w przypadku utraty wartości zabytkowej budynku, w tym wynikającej z jego stanu technicznego - możliwość przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku w zakresie dopuszczalnym przepisami planu, albo rozbiórki budynku;
- 3) ochronę formy i substancji budowlanej obiektów małej architektury, z możliwością zmiany ich lokalizacji;
- 4) ochronę drzew towarzyszących obiektom małej architektury, z wyjątkiem przypadków wynikających z zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub ruchu drogowego, stanu zdrowotnego drzew, konieczności wykonania prac związanych z przebudową lub budową elementów pasów drogowych i infrastruktury technicznej oraz w przypadku zmiany lokalizacji obiektów małej architektury.

4. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) SOK1 - obszar w granicach ogrodzenia kościoła parafialnego p.w. Chrystusa Króla; przedmiotem ochrony jest kompozycja założenia kościelnego i jej elementy: budynek kościoła i obiekty małej architektury, a także zadrzewienia na zasadach określonych w ust. 3 pkt 4;
- 2) SOK2 - obszar w granicach ogrodzenia południowej części cmentarza parafialnego przy ul. Lipowej; przedmiotem ochrony są historyczne nagrobki i obiekty małej architektury.

5. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (Zarzecze, AZP nr obszaru 105-46, nr stanowiska w miejscowości i na obszarze od 1 do 8, ślady osadnictwa z okresu nowożytnego), oznaczonych nr KESA (Karta Ewidencyjna Stanowiska Archeologicznego), odpowiednio, 105461 – 105468. Strefa obejmuje obszar wpisany w okrąg o promieniu 40 m, którego środek stanowi zabytek archeologiczny.

6. W strefach, o których mowa w ust. 5, obowiązuje nakaz uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zakresu planowanych robót ziemnych oraz przeprowadzenie, we wskazanym przez niego zakresie, badań archeologicznych i wykonanie ich dokumentacji na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Ochronie w zakresie formy, substancji budowlanej i lokalizacji podlegają obiekty stanowiące miejsca pamięci wpisane do ewidencji grobów i cmentarzy wojennych oraz innych miejsc pamięci województwa śląskiego:

- 1) pomnik ku czci poległych w I wojnie światowej (72 nazwiska), zachodnia część cmentarza parafialnego przy ul. Lipowej (nr 166/01);
- 2) obelisk ku czci poległych żołnierzy Armii Czerwonej w II wojnie światowej, ul. Bielska, obok Urzędu Gminy (nr 166/02);
- 3) tablica upamiętniająca 11 mieszkańców gminy, pomordowanych w obozach koncentracyjnych w czasie II wojny światowej, ul. Bielska 78, na budynku Urzędu Gminy (nr 166/03).

**§ 13. 1.** W części obszaru objętego planem, wyznaczonej granicą terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych Goczałkowice, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia, w tym dotyczące sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, określone w Rozporządzeniu Nr 2/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 17 czerwca 2010 r. lub w przepisach je zmieniających.

2. W strefach ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych Zakładu Ichtiologii i Gospodarki Rybackiej PAN Gołysz, w zasięgu 10 m od studni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, obowiązują warunki ustalone w pozwoleniu wodnoprawnym oraz nakazy i zakazy określone w ustawie Prawo wodne.

**§ 14. 1.** Jeżeli z geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych wynikać będzie ryzyko zalania lub podtopienia kondygnacji podziemnych i piwnic, w projektach budynków należy odstąpić od projektowania kondygnacji podziemnych i piwnic lub przewidzieć techniczne środki ochrony zabezpieczające je przed wodą, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, niebędących obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, zgodnie z zasięgiem:

- 1) awaryjnego zalewu od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika, wyznaczonego w opracowaniu „Ekspertyza hydrotechniczna - zagrożenia wodne dla gminy Chybie, Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999 r.;
- 2) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie przewyższenia = 1%, wyznaczonych w Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zlewni rzeki Małej Wisły od Zbiornika Wisła Czarne do Zbiornika Goczałkowice, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, 2006 r.

3. W strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 1, obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy w części leżącej poniżej 256 m n.p.m., z wyjątkiem możliwości budowy dróg oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 3) nakaz sytuowania poziomu podłogi najniższej kondygnacji nadziemnej z pomieszczeniami użytkowymi na wysokości nie mniejszej niż 0,5 m powyżej poziomu terenu przylegającego do budynku lub posadawiania budynków na nasypach o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej - po jej realizacji, do tego czasu dopuszczalne jest odprowadzanie ścieków na zasadach określonych w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c, pod warunkiem zabezpieczenia technicznymi środkami ochrony urządzeń służących gromadzeniu i oczyszczaniu ścieków przed zalaniem lub podtopieniem;
- 5) nakaz uwzględniania warunków zapewniających grawitacyjny odpływ wód przy wprowadzaniu zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi i sposobach użytkowania terenów.

4. W strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 2, obowiązuje:

- 1) na terenach C6MN - C8MN, C7MNU - C9MNU, C20MNU - C27MNU, C29MNU - C32MNU, C35MNU, C36MNU, C38MNU, C40MNU, C41MNU, C58MNU - C60MNU, C65MNU - C71MNU, C3RM, C4RM, C2PU, D13MNU – stosowanie w projektach budynków technicznych środków ochrony przed wodą, w tym zapewniających wodoszczelność drzwi, okien, ścian, a także podłóg piwnicy, jeśli z warunków, o których mowa w ust. 1, nie wynika konieczność odstąpienia od realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 2) nakaz, w przypadku odprowadzania ścieków na zasadach określonych w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. c, stosowania zabezpieczeń, o których mowa w ust. 3 pkt 4;
- 3) nakaz, o którym mowa w ust. 3 pkt 5;
- 4) nakaz zabezpieczenia terenu DZC przed wodą przez zastosowanie środków technicznych, takich jak bariera przeciwpowodziowa, mur o odpowiedniej konstrukcji lub inne rozwiązania, w szczególności wzdłuż zachodniej i południowej granicy cmentarza.

5. W obrębie obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 15. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości
  - a) na terenach MN, MNU i MU dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej oraz rekreacji indywidualnej
    - minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 18 m,
  - b) na terenach MN, MNU i MU dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej
    - minimalna powierzchnia - 450 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 14 m,
  - c) na terenach MN dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej
    - minimalna powierzchnia - 250 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 9 m,
  - d) na terenach MNU i MU dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym
    - minimalna powierzchnia - 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 20 m,
  - e) na terenach MU dla zabudowy usługowej
    - minimalna powierzchnia - 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 20 m,
  - f) na terenach CMW, D1MW, D2MW, A7U, A10U – A13U, A15U, A18U, BU, C1U, C5U - C8U, D6U, PU i RU,PU
    - minimalna powierzchnia - 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 25 m,
  - g) na terenie D2U
    - minimalna powierzchnia - 3000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 30 m,
  - h) na terenie A2US
    - minimalna powierzchnia - 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 30 m,
  - i) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne
    - minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu - 18 m;

2) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie mniejszy niż 60<sup>0</sup>.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 16. 1.** System komunikacji drogowej obszaru objętego planem tworzą:

- 1) drogi publiczne:
  - a) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ – 4KDZ, stanowiące drogi powiatowe nr:
    - 2627 S Kaczyce Dolne - Drogomyśl - Chybie (ul. Cieszyńska),
    - 2633 S Strumień - Landek - Jasienica (ul. Bielska),

- 2634 S Chybie - Zarzecze (ul. Wyzwolenia i ul. Podgroble),

b) klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 5KDL, D4KDL i D5KDL, stanowiące drogi powiatowe nr:

- 2632 S Zabłocie - Chybie (ul. Polna, Olchowa, Kwiatowa i Chrobrego),

- 2637 S Chybie - Zaborze (ul. Tuwima, Świerkowa i Darwina),

- 2639 S Zaborze - Pierściec (ul. Czereśniowa),

c) klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 2KDL - 4KDL, A1KDL, A2KDL, B1KDL, B2KDL, C1KDL - C5KDL, D1KDL - D3KDL, stanowiące drogi gminne,

d) klasy dojazdowej - drogi gminne, oznaczone symbolami, jak w § 43 ust. 1 pkt 1 lit. c,

e) droga przeznaczona dla ruchu pieszego i rowerowego;

2) drogi wewnętrzne:

a) oznaczone na rysunku planu symbolami, jak w § 44 ust. 1,

b) pozostałe, niepokazane na rysunku planu, drogi istniejące, w tym drogi na terenach zabudowanych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśne, a także drogi, o których mowa w ust. 2 pkt 3.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

1) w projektach budowy i przebudowy dróg oraz miejsc do parkowania należy uwzględniać, 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,

c) ochrony, zlokalizowanych w pasach drogowych, pomników przyrody i innych zadrzewień oraz zabytkowych obiektów małej architektury, odpowiednio do przepisów § 10 ust. 4 i § 12 ust. 3 pkt 3 i 4, a także cieków i rowów;

2) przepisy, o których mowa w pkt 1, stosuje się odpowiednio do dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu, w tym w zakresie lit. a - jak dla drogi klasy dojazdowej, przy czym szerokość jezdni lub ciągu pieszo - jezdni może być zmniejszona do minimalnej szerokości wymaganej w przepisach dotyczących dróg pożarowych;

3) zasady wydzielania dróg wewnętrznych, niepokazanych na rysunku planu:

a) na obszarze objętym planem, z wyjątkiem rezerwatu „Rotuz” i jego otuliny, można, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 i z uwzględnieniem wymagań, o których mowa w pkt 1 lit. c, wydzielać działki gruntu pod drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, w zakresie niezbędnym dla właściwego zagospodarowania terenów i ich użytkowania, chyba że ustalenia planu w rozdziale 3 stanowią inaczej,

b) określa się minimalną szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach:

- zabudowy produkcyjno - usługowej i usługowej - 10 m,

- zabudowy mieszkaniowo - usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - 8 m,

- o innym przeznaczeniu - nie mniejsza niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych,

c) szerokość jezdni lub ciągu pieszo - jezdni nie powinna być mniejsza niż szerokość określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych,

d) na zakończeniu drogi wewnętrznej bez przejazdu, planowanej do obsługi 4 lub więcej działek budowlanych, należy przewidzieć plac do zawracania samochodów, z uwzględnieniem wymagań w zakresie dojazdu służb komunalnych i ratowniczych;

4) ścieżki rowerowe, o szerokości zgodnej z przepisami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, można sytuować w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, na terenach lasów - jedynie w wypadku, gdy jest to zgodne z planem urządzenia lasu, jeśli pozwalają na to parametry techniczne pasów drogowych oraz biorąc pod uwagę wymagania, o których mowa w pkt 1 lit. c.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania miejsc do parkowania:

1) jeśli przepisy planu w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, miejsca do parkowania należy sytuować w obrębie działki budowlanej, na której jest zlokalizowany obiekt, któremu miejsca te towarzyszą, w liczbie nie mniejszej niż wynika to z warunków określonych w pkt 2 - 4;

2) określa się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla samochodów osobowych ze względu na kategorię przeznaczenia terenu lub rodzaj usług i innych działalności:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca na budynek, w tym miejsce w garażu,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z działalnościami z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji, jeśli wiąże się z nimi dojazd klientów: 2 miejsca na budynek, w tym miejsce w garażu oraz 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi, rzemiosło lub drobną produkcję,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 miejsce na mieszkanie,

d) handel detaliczny: 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

e) handel hurtowy: 1 miejsce na 300 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej hurtowni, jednak nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,

f) gastronomia: 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

g) hotele: 5 miejsc na 10 pokoi,

h) usługi publiczne, z wyłączeniem usług edukacji: 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,

i) pozostałe rodzaje usług, z wyłączeniem usług kultu religijnego: 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;

3) dla funkcji innych, niż wymienione w pkt 2, liczbę miejsc do parkowania należy ustalać w dostosowaniu do zapotrzebowania wynikającego ze specyfiki tych funkcji, jednak w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania;

4) liczbę miejsc do parkowania należy ustalać z uwzględnieniem miejsc do parkowania dla samochodów osób zatrudnionych, przyjmując co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

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

1) na obszarze objętym planem, z wyjątkiem rezerwatu „Rotuz” i jego otuliny, dopuszczalna jest, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4, zmiana lokalizacji, przebudowa, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia planu w rozdziale 3 stanowią inaczej;

2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej należy umieszczać w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi umieszczania infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w pasie drogowym, a jeśli jest to niemożliwe ze względów terenowych lub nieuzasadnione z uwagi na warunki i wymagania techniczne - budowane poszczególnych rodzajów infrastruktury, dopuszczalna jest ich lokalizacja w obrębie terenów o innym przeznaczeniu;

3) w przypadku lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg:

a) na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, sieci infrastruktury należy umieszczać między granicą pasa drogowego a linią zabudowy albo w innych częściach terenu - równolegle do linii rozgraniczających, granic działek lub ogrodzeń,



- b) obiekty należy sytuować w miejscach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej, na działkach, o których mowa w pkt 4 lub innych, w szczególności stanowiących własność gminy lub skarbu państwa albo pozostających we władaniu podmiotu, z którego działalnością związana jest budowa obiektu;
- 4) w miejscach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej dopuszczalne jest, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4, wydzielanie działek gruntu o powierzchni nie większej niż 300 m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem lasów.

## 2. W zakresie systemu wodno - kanalizacyjnego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ujęć wody pitnej na Zbiorniku Goczałkowice lub innych ujęć, w tym lokalnych, siecią wodociagową  $\varnothing$  100 - 150 mm i rozdzielczą, realizowaną w dostosowaniu do rozmieszczenia terenów możliwych do zabudowy;
- 2) nakaz zaopatrzenia obszaru objętego planem w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez stosowanie właściwych parametrów hydraulicznych sieci wodociagowej oraz odpowiedniej do potrzeb liczby hydrantów, sytuowanych we właściwych odległościach od zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) odprowadzanie ścieków:
- a) z części obszaru objętego planem położonej w zasięgu aglomeracji Chybie, z wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 3 lit. b - do gminnej oczyszczalni ścieków przy ul. Bielskiej (poza obszarem objętym planem) z wykorzystaniem kanałów ściekowych grawitacyjnych ( $\varnothing$  160 - 500 mm), przewodów tłocznych ( $\varnothing$  50 - 300 mm), kanalizacji ciśnieniowej oraz przepompowni sieciowych i przydomowych, tymczasowo - do oczyszczalni ścieków przy ul. Bielskiej (teren C7U),
- b) z terenów D5MN, D1MW, D2MW, D2U i D3U - do oczyszczalni ścieków w Zaborzu,
- c) z zastrzeżeniem przepisów § 10 ust. 1 i § 14 ust. 3 pkt 4 oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, a także rozporządzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. c, dopuszczalne jest stosowanie systemów indywidualnych i innych rozwiązań zgodnych z przepisami dotyczącymi gospodarki wodno - ściekowej, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków, w szczególności w części obszaru objętego planem położonej poza aglomeracją Chybie lub przewidzianej do objęcia systemem kanalizacji w dalszej perspektywie;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami § 10 ust. 2 lub z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego lub z przepisami je zmieniającymi bądź zastępującymi.

## 3. W zakresie systemu energetycznego ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z głównego punktu zasilania Strumień (110/30/15/6 kV) lub z innych głównych punktów zasilania, liniami napowietrznymi i podziemnymi kablowymi średniego napięcia 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV istniejące, zlokalizowane w obrębie obszaru objętego planem i w jego sąsiedztwie oraz stacje planowane, słupowe, wolno stojące lub umieszczane wewnątrz budynków niemieszkalnych, sytuowane zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1, z wykorzystaniem sieci niskiego napięcia napowietrznych i podziemnych kablowych;
- 2) na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę - stopniową przebudowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia z napowietrznych na podziemne kablowe;
- 3) dostawę gazu z sieci gazowej średniego ciśnienia  $\varnothing$  100 mm i rozdzielczej dystrybucyjnej oraz możliwość budowy instalacji zbiornikowych na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło i produkcję ciepłej wody użytkowej - z indywidualnych źródeł ciepła lub ze źródeł niepowodujących emisji pyłowo - gazowej do atmosfery.

4. Ustala się zapewnienie łączności publicznej z wykorzystaniem infrastruktury łączności publicznej, realizowanej zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11 oraz ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne. Zakazuje się budowy infrastruktury łączności publicznej, w tym urządzeń radiokomunikacyjnych, w granicach rezerwatu „Rotuz” i jego otuliny.

5. Ustala się odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach i planem gospodarki odpadami, z wywozem odpadów komunalnych w celu odzysku lub unieszkodliwiania poza obszarem objętym planem.

**§ 18.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 19.** Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenów MU, PU, RU, PU oraz A7U, A10U - A15U, A18U, BU, C5U - C8U, D6U;
- 2) 15% - dla terenów MN, MNU i MW;
- 3) 1% - dla terenów innych, niż wymienione w pkt 1 i 2.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 20.1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami A1MN - A57MN, B1MN - B17MN, C1MN - C36MN, D1MN - D13MN, E1MN - E18MN:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi budynkami usługowymi - wyłącznie na działkach budowlanych, o których mowa w ust. 3 pkt 3;
- 3) budynki rekreacji indywidualnej, przeznaczone do okresowego wypoczynku.

2. Dopuszczalne jest prowadzenie nieuciążliwych działalności z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji na warunkach określonych w ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową albo budynki rekreacji indywidualnej, a w przypadku działek, o których mowa w pkt 3, także pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi budynkami usługowymi;
- 2) w budynkach mieszkalnych można wydzielać lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, służące działalnościami, o których mowa w ust. 2;
- 3) na działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi klasy zbiorczej lub lokalnej przez zjazd z tych dróg, położonych na terenach A4MN, A11MN, A14MN, A15MN, A18MN - A20MN, A22MN - A24MN, A27MN - A30MN, A34MN, A38MN - A40MN, A42MN, A56MN, B14MN, B16MN, B17MN, C1MN, C2MN, C9MN, C10MN, C12MN - C14MN, C18MN, C19MN, C22MN, C23MN, D1MN - D3MN, D6MN, dopuszczalne jest zwiększenie powierzchni całkowitej lokalu użytkowego do 50% powierzchni całkowitej budynku lub usytuowanie budynku usługowego, towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej;
- 4) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca lub bliźniacza, a na terenach A50MN oraz C26MN - C28MN także szeregowa,
  - b) powierzchnia całkowita budynku usługowego nie może przekraczać powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej wolno stojącej oraz rekreacji indywidualnej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkaniowej bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup>,
  - c) mieszkaniowej szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
  - d) mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym - 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) jeżeli powierzchnia istniejącej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącym budynkiem usługowym jest nie większa niż 1200 m<sup>2</sup> i nie jest możliwe w jej obrębie uzyskanie potrzebnej liczby miejsc do parkowania w związku z prowadzoną na działce działalnością, o której mowa w ust. 2, dopuszczalne jest zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej do 5% powierzchni działki budowlanej i przeznaczenie uzyskanej w ten sposób powierzchni na miejsca do parkowania, z zachowaniem wymaganych w przepisach odrębnych odległości od sąsiednich nieruchomości;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne i usługowe - 12 m,
  - b) inne budynki – nie więcej niż 8 m;
- 11) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 21. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz obiektami służącymi gospodarce rolnej, oznaczonych symbolami A1MNU - A62MNU, B1MNU - B13MNU, C1MNU - C92MNU, D1MNU - D40MNU, E1MNU - E13MNU:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi budynkami usługowymi;
- 3) zabudowa usługowa - wyłącznie na działkach budowlanych, o których mowa w ust. 3 pkt 3;
- 4) budynki rekreacji indywidualnej, przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 5) budynki i budowle służące gospodarce rolnej - produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu - wraz z budynkami mieszkalnymi.

2. Dopuszczalne jest prowadzenie nieuciążliwych działalności z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji na warunkach określonych w ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod jeden z rodzajów przeznaczenia terenu, wymieniony w ust. 1;
- 2) w budynkach mieszkalnych można wydzielać lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, służące działalnościami, o których mowa w ust. 2;
- 3) działki budowlane z bezpośrednim dostępem do drogi klasy zbiorczej lub lokalnej przez zjazd na te drogi lub znajdujące się w strefie akustycznego oddziaływania ruchu kolejowego, położone na terenach A1MNU, A2MNU, A7MNU - A9MNU, A15MNU, A18MNU - A22MNU, A26MNU, A28MNU - A34MNU, A36MNU - A45MNU, A48MNU - A52MNU, A57MNU, A60MNU, B1MNU, B3MNU, B5MNU - B11MNU, B13MNU, C1MNU, C3MNU, C5MNU - C15MNU, C17MNU, C18MNU, C25MNU, C28MNU - C33MNU, C36MNU - C52MNU, C54MNU, C58MNU - C61MNU, C65MNU - C68MNU, C70MNU - C74MNU, C77MNU - C79MNU, C82MNU, C83MNU, D1MNU - D10MNU, D13MNU - D24MNU, D28MNU - D33MNU, D35MNU - D38MNU, można przeznaczyć pod zabudowę usługową z lokalami mieszkalnymi, wydzielanymi w budynkach usługowych, lub bez funkcji mieszkaniowej;
- 4) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: forma zabudowy mieszkaniowej - wolno stojąca lub bliźniacza;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) o której mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 4 - odpowiednio zgodnie z § 20 ust. 3 pkt 6,
- b) usługowej - 1200 m<sup>2</sup>;
- 7) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działek budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 4, dla których powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% ich powierzchni;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działek budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 4, dla których powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) przepis § 20 ust. 3 pkt 9 stosuje się odpowiednio do powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1 - 3;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe oraz służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu - 12 m,
  - b) inne budynki - 8 m;
- 11) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 22.1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami A1RM - A12RM, B1RM - B8RM, C1RM - C15RM, D1RM - D6RM, E1RM - E15RM: wchodzące w skład gospodarstw rolnych - budynki mieszkalne oraz budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla budynków mieszkalnych stosuje się przepis § 20 ust. 3 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić na działce budowlanej;
- 3) forma budynków mieszkalnych - wolno stojące;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne oraz budynki służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu - 12 m,
  - b) inne budynki - 8 m;
- 7) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 23.1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami A1MW, A2MW, CMW, D1MW, D2MW:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa - wyłącznie na terenie CMW.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) z zastrzeżeniem przepisu § 12 ust. 3 pkt 1, dotyczącego terenu A1MW, dopuszczalna jest przebudowa budynków mieszkalnych lub wymiana zabudowy, bez zwiększania jej istniejącej powierzchni i wysokości, z wyjątkiem możliwości zwiększenia wysokości budynków na terenie CMW oraz lokalizacji zabudowy na terenie D2MW;
- 2) na terenie CMW dopuszcza się możliwość usytuowania budynku usługowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, przeznaczonego pod funkcje handlu detalicznego lub gastronomii oraz usług branży fryzjersko - kosmetycznej, fotograficznej, złotniczo - jubilerskiej, zegarmistrzowskiej i tym podobnej;

- 3) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie poszczególnych terenów lub działek budowlanych; w przypadku terenów A1MW i A2MW miejsca do parkowania można zapewnić wykorzystując w tym celu takie miejsca usytuowane na terenie A15U;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenów lub działek budowlanych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni terenów lub działek budowlanych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - 3 kondygnacje, a na terenie CMW - 5 kondygnacji,
  - b) inne budynki - 8 m;
- 7) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 24. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych symbolami A1MU - A9MU:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo - usługowa, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu, wraz z budynkami mieszkalnymi - wyłącznie na terenach A1MU, A8MU i A9MU.

2. Dopuszczalne jest prowadzenie nieuciążliwych działalności z zakresu usług, rzemiosła i drobnej produkcji na warunkach określonych w ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową albo usługową lub mieszkaniowo - usługową;
- 2) w budynkach mieszkalnych można wydzielać lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, służące działalnościami, o których mowa w ust. 2;
- 3) w budynkach usługowych na działkach budowlanych z zabudową usługową można wydzielać lokale mieszkalne;
- 4) na działkach budowlanych z zabudową usługową dopuszczalna jest lokalizacja wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 5) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie działki budowlanej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy: forma zabudowy mieszkaniowej - wolno stojąca lub bliźniacza;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – zgodnie z § 20 ust. 3 pkt 6 lit. a – b,
  - b) dla pozostałych rodzajów zabudowy - 1200 m<sup>2</sup>;
- 8) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działek budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dla których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% ich powierzchni;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działek budowlanych z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dla których powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) przepis § 20 ust. 3 pkt 9 stosuje się odpowiednio do powierzchni biologicznie czynnej na działkach z zabudową, o której mowa w ust. 1 pkt 1 - 3;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe oraz budynki i budowle służące gospodarce rolnej - 12 m,

b) inne budynki - 8 m;

12) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 25.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami A1U, A3U, A17U, C2U, C4U, D1U:

- 1) zabudowa usługowa w zakresie usług edukacji z funkcjonalnie powiązаныmi budynkami sportu i kultury, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz z zielenią urządzoną;
- 2) inne usługi publiczne, towarzyszące usługom edukacji;
- 3) lokale mieszkalne wydzielane w budynkach usługowych.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w celu zapewnienia miejsc do parkowania dopuszczalne jest wykorzystanie takich miejsc usytuowanych na sąsiednich terenach usług publicznych lub w przylegających do terenu pasach drogowych;
- 2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni terenu; w wypadku budowy budowli sportowych i rekreacyjnych o nawierzchni sztucznej lub utwardzonej, dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 5% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,
  - b) istniejący budynek mieszkalny na terenie D1U - 12 m,
  - c) inne budynki - 8 m;
- 5) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 26.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami D2U i D3U:

- 1) zabudowa usługowa w zakresie usług nauki - budynki i budowle instytucji badawczych, w tym budynki biurowe i konferencyjne;
- 2) usługi w zakresie hoteli i tym podobnych formy zakwaterowania, gastronomii i handlu detalicznego, towarzyszące zabudowie usług nauki;
- 3) lokale mieszkalne wydzielane w budynkach usługowych;
- 4) budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 2, można prowadzić w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach usług nauki lub w odrębnym budynku usługowym;
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie D2U - 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu lub działek budowlanych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni terenu lub działek budowlanych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,
  - b) budynki służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu - 15 m,
  - c) inne budynki - 8 m;
- 7) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 27.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami A6U i D5U:

- 1) zabudowa usługowa w zakresie usług kultu religijnego;
- 2) inne usługi funkcjonalnie i rodzajowo powiązane z usługami kultu religijnego;
- 3) lokale mieszkalne wydzielane w budynkach usługowych, z wyjątkiem budynków kościołów;
- 4) budowle rekreacyjne - wyłącznie na terenie D5U.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w celu zapewnienia miejsc do parkowania dopuszczalne jest wykorzystanie takich miejsc usytuowanych na sąsiednich terenach usług publicznych lub w przylegających do terenu pasach drogowych;
- 2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki kościołów:
    - na terenie A6U - zgodna z istniejącą wysokością budynku,
    - na terenie D5U - nie więcej niż 50 m,
  - b) inne budynki usługowe - 12 m,
  - c) pozostałe budynki - 8 m;
- 5) geometria dachu:
  - a) budynków kościołów - dopuszczalne stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadku połaci dachowych,
  - b) innych budynków - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 28.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem A9U:

- 1) zabudowa usługowa w zakresie usług kultury (sala wielozadaniowa, dom kultury, biblioteka i tym podobne obiekty) oraz rozrywki (estrada, urządzenia rekreacji i rozrywki);
- 2) towarzyszące usługi handlu detalicznego i gastronomii, w tym w formie pawilonów i stoisk sprzedaży ulicznej i wystawowej, sezonowych ogródków gastronomicznych i podobnego typu obiektów użytkowanych czasowo;
- 3) budowle rekreacyjne z zielenią urządzoną oraz powiązane funkcjonalnie obiekty małej architektury i inne obiekty użyteczności publicznej.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) działania inwestycyjne w obrębie terenu powinny cechować się wysoką jakością rozwiązań architektonicznych w zakresie kompozycji, materiałów, wzornictwa, kolorystyki i detalu obiektów budowlanych oraz innych elementów zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczalne są czasowe formy użytkowania terenu na cele plenerowych imprez kulturalno-rozrywkowych i wystaw, w tym z wykorzystaniem obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
- 3) w celu zapewnienia miejsc do parkowania dopuszczalne jest wykorzystanie takich miejsc usytuowanych na sąsiednich terenach usług publicznych lub w przylegających do terenu pasach drogowych;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,

b) inne budynki - 8 m;

7) geometria dachu: dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii połaci dachowych; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci nie powinien przekraczać  $45^{\circ}$ .

**§ 29.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami A2U, A4U, A5U, A8U, A16U, C1U, C3U, D4U, EU:

- 1) zabudowa usług publicznych;
- 2) usługi rozrywki, handlu detalicznego i gastronomii oraz rzemiosło, prowadzone w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach usług publicznych lub w innych budynkach usługowych;
- 3) lokale mieszkalne wydzielane w budynkach usługowych.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w celu zapewnienia miejsc do parkowania dopuszczalne jest wykorzystanie takich miejsc usytuowanych na sąsiednich terenach usług publicznych lub w przylegających do terenu pasach drogowych;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach C1U i C3U -  $1500 \text{ m}^2$ ;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,
  - b) inne budynki - 8 m;
- 6) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii połaci dachowych; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci nie powinien przekraczać  $45^{\circ}$ .

**§ 30.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami A7U, A10U - A15U, A18U, BU, C5U - C8U, D6U:

- 1) zabudowa usługowa, handel hurtowy i targowiskowy, rzemiosło, drobna produkcja;
- 2) pawilony i stoiska sprzedaży ulicznej i wystawowej, sezonowe ogródki gastronomiczne i podobnego typu obiekty użytkowane czasowo, urządzenia rekreacji i rozrywki;
- 3) zabudowa magazynowo - składowa oraz bazy, z wyjątkiem baz paliw płynnych i baz gazu płynnego;
- 4) stacje paliw płynnych wraz z myjnią pojazdów i podobnego typu usługami obsługi pojazdów - wyłącznie na terenach C5U, C6U i C8U;
- 5) lokale mieszkalne wydzielane w budynku usługowym - wyłącznie na terenie A18U.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod jeden z rodzajów przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 4 albo zagospodarować w sposób rodzaje te w dowolnym zakresie łączący;
- 2) dopuszczalna jest lokalizacja wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 3) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów A7U, A11U, A12U, A13U i BU należy uwzględnić istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której obowiązują zasady określone w § 20; dopuszczalna jest zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych, w części lub w całości, na funkcje usługowe;
- 4) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu D6U należy uwzględnić istniejący przystanek kolejowy;
- 5) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych -  $1500 \text{ m}^2$ ;
- 7) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;



9) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,
- b) budynki mieszkalne - 12 m,
- c) inne budynki - 8 m;

10) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii połaci dachowych; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci nie powinien przekraczać  $45^{\circ}$ .

**§ 31. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami A1US - A3US:

- 1) z wyjątkiem terenu A2US - budowle sportowe i rekreacyjne, w tym stadion z trybunami, także zadaszonymi i boiska z obiektami zaplecza sanitarno - szatniowego i gospodarczego, budynki obsługi administracyjnej i technicznej, inne obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, powiązane funkcjonalnie budowle ziemne;
- 2) z wyjątkiem terenu A1US - budynki usług sportu i rekreacji (hale sportowe i wielozadaniowe, pływalnia) oraz usługi kultury i rozrywki prowadzone w lokalach wydzielanych w budynkach usług sportu i rekreacji lub w odrębnym budynku usługowym (sala widowiskowa, dom kultury, biblioteka i tym podobne) wraz z towarzyszącymi usługami w zakresie hoteli i innych form zakwaterowania turystycznego, gastronomii, handlu detalicznego i innych usług funkcjonalnie powiązanych z usługami sportu i rekreacji;
- 3) pawilony i stoiska sprzedaży ulicznej i wystawowej, sezonowe ogródki gastronomiczne i podobnego typu obiekty użytkowane czasowo, urządzenia rekreacji i rozrywki służące organizacji plenerowych imprez sportowo - rekreacyjnych i kulturalno - rozrywkowych, inne obiekty użyteczności publicznej.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia całkowita lokali przeznaczonych pod usługi gastronomii i handlu detalicznego w budynku usług sportu i rekreacji lub kultury nie może przekroczyć 30% jego powierzchni całkowitej;
- 2) dopuszczalne są czasowe formy użytkowania terenów A1US i A3US z wykorzystaniem obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 3;
- 3) w celu zapewnienia miejsc do parkowania związanych z zagospodarowaniem poszczególnych terenów dopuszczalne jest wykorzystanie takich miejsc usytuowanych w obrębie innych, sąsiednich terenów sportu i rekreacji lub w przylegających do terenów pasach drogowych, a także na terenie AZC;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie A2US - 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż:
  - a) 10% powierzchni terenu A1US,
  - b) 70% powierzchni działek budowlanych na terenie A2US i terenu A3US;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej:
  - a) 50% powierzchni terenu A1US, w wypadku budowy budowli sportowych i rekreacyjnych o nawierzchni sztucznej lub utwardzonej, dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni terenu,
  - b) 5% powierzchni działek budowlanych na terenie A2US,
  - c) 10% powierzchni terenu A3US;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe - 5 kondygnacji,
  - b) inne budynki - 8 m;
- 8) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii połaci dachowych; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci nie powinien przekraczać  $45^{\circ}$ .

**§ 32. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem A4US:

- 1) budowle sportowe i rekreacyjne (strzelnica sportowa) z obiektami zaplecza sanitarno - szatniowego i gospodarczego oraz funkcjonalnie powiązаныmi budowlami ziemnymi;
- 2) inne urządzenia sportu i rekreacji oraz rozrywki, place zabaw, sezonowe ogródki gastronomiczne i podobnego typu obiekty użytkowane czasowo.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać warunki wynikające z sąsiedztwa lasu, w zakresie ochrony przyrody, ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) dopuszczalne są czasowe formy użytkowania terenu na cele plenerowych imprez sportowo - rekreacyjnych i kulturalno - rozrywkowych, w tym z wykorzystaniem obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
- 3) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 10% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
- 7) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 33. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonych symbolami A1PU - A5PU, C1PU, C2PU:

- 1) zabudowa produkcyjna - budynki produkcyjne i obiekty przemysłowe;
- 2) zabudowa magazynowo - składowa oraz bazy, z wyjątkiem baz paliw płynnych i baz gazu płynnego, a w obrębie terenu A4PU - także z wyjątkiem składowania surowców, paliw i innych materiałów na otwartej powierzchni, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub budowlami;
- 3) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług publicznych, handel hurtowy i rzemiosło;
- 4) stacje paliw płynnych wraz z myjnią pojazdów i podobnego typu usługami obsługi pojazdów - wyłącznie na terenach A4PU i C2PU.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod jeden z rodzajów przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1 albo zagospodarować w sposób rodzaje te w dowolnym zakresie łączący;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 - 2, dopuszczalne jest usytuowanie budynków administracyjno - socjalnych i biurowych, funkcjonalnie powiązanych z zabudową produkcyjną lub magazynową;
- 3) dopuszczalna jest lokalizacja wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 4) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie poszczególnych terenów;
- 5) w zagospodarowaniu terenu A4PU należy zachować wał ziemny przeciwhałasowy lub wprowadzić w jego miejsce inny element ochrony akustycznej oraz zachować lub ukształtować, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, pasmo zieleni wysokiej, o szerokości nie mniejszej niż 15 m, izolujące południową i zachodnią część terenu od sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami A48MNU, C23MN - C25MN, C42MNU - C46MNU; w przypadku zachowania wału przeciwhałasowego, przepisu o paśmie zieleni wysokiej nie stosuje się w obrębie wału;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki produkcyjne, magazynowo - składowe i usługowe - 15 m,

b) inne budynki - 8 m;

10) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii połaci dachowych; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci nie powinien przekraczać  $45^{\circ}$ .

**§ 34. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów obsługi produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami CRU,PU i DRU,PU:

- 1) budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu oraz obsłudze tych działalności;
- 2) budynki magazynowo - składowe;
- 3) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług publicznych, rzemiosło i drobna produkcja;
- 4) zabudowa mieszkaniowa, związana z gospodarstwem rolnym - na terenie DRU,PU.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) działki budowlane można przeznaczyć pod jeden z rodzajów przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 3; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 na cele związane z działalnościami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) dla budynku mieszkalnego na terenie DRU,PU stosuje się przepis § 20 ust. 3 pkt 2;
- 3) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie terenu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych -  $1500 \text{ m}^2$ ;
- 5) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu oraz obsłudze tych działalności, budynki magazynowo - składowe i usługowe - 15 m,
  - b) budynek mieszkalny - 12 m,
  - c) inne budynki - 8 m;
- 8) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do  $45^{\circ}$ .

**§ 35. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów rolniczych, oznaczonych symbolami A1R - A10R, A12R - A25R, A27R - A30R, B4R - B10R, C1R - C43R, D1R - D15R, E8R, E9R:

- 1) grunty rolne - użytki rolne, zadrzewienia śródpolne, urządzenia melioracji wodnych, oczka wodne, drogi wewnętrzne - dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) lasy - w rozumieniu § 38 ust. 1 pkt 1, wyłącznie w zakresie, o jakim mowa w ust. 2 pkt 4 i 5.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszczalna jest realizacja urządzeń melioracji wodnych, w tym stawów hodowlanych, a także sieci i obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3, w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych; w pasach drogowych dróg wewnętrznych można umieszczać ścieżki rowerowe;
- 2) w zakresie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszczalna jest przebudowa lub rozbudowa obiektów istniejących, pod warunkiem niepowiększania powierzchni zabudowy oraz zachowania następujących parametrów zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - b) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do  $45^{\circ}$ ;

- 3) dopuszcza się użytkowanie stawów jako obiektów służących wędkarstwu oraz ich przebudowę lub likwidację z przeznaczeniem na inne grunty rolne;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie do zalesiania gruntów, stanowiących grunty orne klasy V i VI lub nieużytki, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących lasów, z zastrzeżeniem § 36 ust. 2 pkt 5 lit. c oraz przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i ograniczeń, o których mowa w § 36 ust. 2 pkt 6 lit. a - c;
- 5) całkowita powierzchnia gruntów przeznaczonych do zalesienia w obrębie terenu nie może przekroczyć 1 ha, dla terenów graniczących z terenami lasów BZL, C1ZL, C2ZL i C4ZL przy obliczaniu powierzchni możliwej do zalesienia uwzględnia się powierzchnię tych lasów.

**§ 36. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów rolniczych, oznaczonych symbolami A11R, A26R, B1R - B3R, E1R - E7R:

- 1) grunty rolne - użytki rolne, zadrzewienia śródpolne, urządzenia melioracji wodnych, oczka wodne, drogi wewnętrzne - dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) lasy - w rozumieniu § 38 ust. 1 pkt 1, wyłącznie w zakresie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4;
- 3) budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu wraz z budynkami mieszkalnymi oraz inne istniejące obiekty budowlane.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.

- 1) dopuszczalna jest realizacja urządzeń melioracji wodnych, w tym stawów hodowlanych, z zastrzeżeniem pkt 8, a także sieci i obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3, w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych; w pasach drogowych dróg wewnętrznych można umieszczać ścieżki rowerowe;
- 2) w zakresie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszczalna jest przebudowa lub rozbudowa obiektów istniejących, albo wymiana zabudowy, dla budynków mieszkalnych na zasadach określonych w § 20, pod warunkiem niepowiększania powierzchni zabudowy oraz zachowania następujących parametrów zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - b) kształt dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>;
- 3) do zalesienia można przeznaczać grunty inne, niż wymienione w pkt 5:
  - a) położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących lasów,
  - b) tworzące zwarte kompleksy o łącznej powierzchni od 1 ha do 2 ha i położone względem siebie lub w stosunku do istniejących lasów w odległości co najmniej 300 m;
- 4) całkowita powierzchnia gruntów przeznaczonych do zalesienia w obrębie terenu nie może przekroczyć 15% powierzchni tego terenu;
- 5) zakazuje się przeznaczania do zalesienia:
  - a) trwałych użytków zielonych,
  - b) gruntów ornycy klasy I - III,
  - c) gruntów w strefach siedlisk płazów oraz w strefach zieleni,
  - d) gruntów w strefie ochrony zapory bocznej Zbiornika Goczałkowickiego;
- 6) w przeznaczaniu gruntów do zalesienia należy uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia związane:
  - a) ze strefami technicznymi lub kontrolowanymi infrastruktury technicznej,
  - b) z wyposażeniem gruntów w sieć drenarską melioracji szczełowych,
  - c) z sąsiedztwem terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, odpowiednio do przepisów § 8 ust. 1 pkt 3,
  - d) ze strefą awaryjnego zalewu od Zbiornika Goczałkowickiego, o której mowa w § 14 ust. 2 pkt 1,

e) z terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych Goczalkowice;

7) przepisy pkt 3 i 4 nie dotyczą terenów A11R i A26R;

8) dopuszcza się budowę obiektów stawowych, w tym służących wędkarstwu, a także ich przebudowę lub likwidację z przeznaczeniem na inne grunty rolne, z wyjątkiem części terenów stanowiących trwałe użytki zielone i grunty, o których mowa w pkt 5 lit. b - d oraz grunty zadrzewione i przeznaczone do zalesienia, z uwzględnieniem nakazów, zakazów i ograniczeń, o których mowa w pkt 6.

**§ 37. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów rolniczych - gospodarki rybackiej ze stawami hodowlanymi, oznaczonych symbolami CRR,WS, D1RR,WS - D3RR,WS:

- 1) stawy hodowlane z urządzeniami hydrotechnicznymi, systemem rowów i grobli;
- 2) inne grunty rolne - użytki rolne, zadrzewienia śródpolne, urządzenia melioracji wodnych, oczka wodne, drogi wewnętrzne - dojazdowe do gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszczalna jest przebudowa i budowa obiektów stawowych, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rybackiej, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony przyrody, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 1;
- 2) dopuszczalna jest przebudowa lub budowa sieci i obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3; w pasach drogowych dróg wewnętrznych można umieszczać ścieżki rowerowe.

**§ 38. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów lasów, oznaczonych symbolami A1ZL - A7ZL, BZL, C1ZL - C6ZL, D1ZL - D3ZL:

- 1) lasy - grunty pokryte roślinnością leśną lub przejściowo jej pozbawione;
- 2) związane z gospodarką leśną: budynki i budowle, drogi leśne, urządzenia melioracji wodnych oraz turystyczne - z wyjątkiem terenów BZL, C1ZL, C2ZL i C4ZL.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) możliwość i warunki budowy i przebudowy:

- a) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 oraz w § 6 ust. 3 pkt 3,
- b) ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg leśnych,
- c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2,

- określa plan urządzenia lasu, a w wypadku infrastruktury łączności publicznej także przepisy ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszczalna jest przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w obrębie związanych z nimi pasów pod liniami elektroenergetycznymi oraz stref technicznych sieci innych rodzajów infrastruktury.

**§ 39. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu lasów, objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, oznaczonego symbolem AZL,ZN: lasy, stanowiące rezerwat przyrody „Rotuz” i otulinę rezerwatu.

2. Zasady zagospodarowania terenu określają plan ochrony rezerwatu i plan urządzenia lasu.

**§ 40. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu ogrodu działkowego, oznaczonego symbolem AZD:

- 1) teren zieleni służący uprawom ogrodniczym i rekreacji z altanami i obiektami gospodarczymi;
- 2) budynki i budowle przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu, wraz z miejscami do parkowania, dojazdami i dojściami, obiektami uzbrojenia terenu i innymi urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów wymagających pozwolenia na budowę, z wyjątkiem możliwości budowy:
  - a) budynku administracyjno - socjalnego, usytuowanego w części terenu określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) sieci i obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 2) miejsca do parkowania należy urządzić w sąsiedztwie części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a, poza działkami ogrodu;
- 3) parametry kształtowania zabudowy dotyczące budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a:
  - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość budynku - nie więcej niż 6 m,
  - c) geometria dachu - dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>.

**§ 41.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów cmentarzy, oznaczonych symbolami AZC i DZC:

- 1) powierzchnia grzebalna, ogrodzona, z zielenią o założeniu parkowym;
- 2) budynki i budowle: kaplica, dom przedpogrzebowy, kostnica, budynek zaplecza administracyjno - gospodarczego, sanitariaty, miejsca na gromadzenie odpadów, miejsca do parkowania, dojazdy i dojścia, obiekty uzbrojenia terenu i inne urządzenia budowlane, zapewniające możliwość użytkowania obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w zagospodarowaniu powierzchni grzebalnej, przy wyznaczaniu miejsc pochówków, należy uwzględnić granice tej powierzchni, oznaczone na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie cmentarza, poza ogrodzeniem powierzchni grzebalnej;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania terenu obejmują sieci i obiekty, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3; sieci podziemne infrastruktury technicznej i inne obiekty, z wyjątkiem pomników i obiektów małej architektury, można sytuować wyłącznie w części cmentarza nie stanowiącej powierzchni grzebalnej, poza jej ogrodzeniem;
- 4) powierzchnia zabudowy części cmentarza nie stanowiącej powierzchni grzebalnej nie powinna przekroczyć 30% powierzchni tej części cmentarza;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna części cmentarza nie stanowiącej powierzchni grzebalnej powinna wynosić co najmniej 10% powierzchni tej części cmentarza;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - kaplicy i domu przedpogrzebowego - 20 m,
    - innych budynków - 8 m,
  - b) geometria dachu - dopuszczalne dachy o dowolnej geometrii i spadku połaci dachowych.

**§ 42.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wód płynących, oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, A1WS - A4WS, C1WS - C5WS, D1WS - D7WS:

- 1) wody płynące;
- 2) budowle przeciwpowodziowe;
- 3) drogowe obiekty inżynierskie i drogi rowerowe - wyłącznie w obrębie terenów C1WS i C2WS.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się przedsięwzięć niezwiązanych z ochroną i utrzymaniem koryta cieków oraz ochroną przeciwpowodziową, a także z ochroną i kształtowaniem zieleni nadwodnej, z wyjątkiem możliwości

budowy lub przebudowy drogowych obiektów inżynierskich w miejscu istniejących lub planowanych skrzyżowań cieków z drogami, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3, wzdłuż brzegów cieków dopuszczalna jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej, a także ścieżek rowerowych, pod warunkiem nienaruszenia krawędzi brzegu cieków.

**§ 43. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów dróg publicznych:

- 1) pas drogowy drogi publicznej:
  - a) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolami 1KDZ - 4KDZ,
  - b) klasy lokalnej, oznaczonej symbolami 1KDL - 5KDL, A1KDL, A2KDL, B1KDL, B2KDL, C1KDL - C5KDL, D1KDL - D5KDL,
  - c) klasy dojazdowej, oznaczonej symbolami 1KDD - 10KDD, A1KDD - A55KDD, B1KDD - B9KDD, C1KDD - C46KDD, D1KDD - D12KDD, E1KDD - E3KDD,
  - d) dla ruchu pieszego i rowerowego, oznaczonej symbolem AKP;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszczalna jest:
  - a) budowa, przebudowa i remont elementów pasa drogowego,
  - b) budowa i przebudowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem i obsługą drogi oraz rowów i sieci drenarskich,
  - c) w pasach drogowych dróg zbiorczych i lokalnych, jeśli pozwalają na to warunki terenowe - sytuowanie wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) szerokość pasów drogowych:
  - a) dróg klasy zbiorczej - w przedziale od 10 m do 35 m,
  - b) dróg klasy lokalnej - w przedziale od 10 m do 30 m,
  - c) dróg klasy dojazdowej - w przedziale od 5 m do 20 m,
  - d) drogi dla ruchu pieszego i rowerowego - w przedziale od 6 m do 10 m,  
- zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) pasy drogowe dróg 3KDL, 4KDL, A1KDL, A2KDL, C1KDL, C2KDL, C4KDL, C5KDL, D1KDL, D2KDL, 7KDD - 9KDD, A12KDD, A37KDD, A38KDD, A48KDD, A49KDD, C6KDD, C9KDD, C10KDD, C26KDD, C43KDD, D8KDD, D10KDD obejmują jedynie część pasów drogowych, położoną w obrębie obszaru objętego planem;
- 4) elementy pasa drogowego, z wyjątkiem pasa drogi AKP, związane z funkcjonowaniem dróg:
  - a) droga z wydzieloną jezdnią, chodnikiem jedno- lub obustronnym, w wypadku jeśli pozwalają na to warunki terenowe również ze ścieżką rowerową i miejscami do parkowania, w uzasadnionych przypadkach - z placami do zawracania, a w pasach dróg zbiorczych i lokalnych - z zatokami autobusowymi, dla dróg dojazdowych dopuszcza się ich kształtowanie i funkcjonowanie w formie ciągu pieszo - jezdnego,
  - b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi oraz prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym oświetlenie i odwodnienie drogi,
  - c) w pasach dróg zbiorczych i lokalnych - obiekty i urządzenia komunikacji publicznej: wiaty przystankowe i powiązane z nimi obiekty nie związane trwale z gruntem - kioski handlowe, budki telefoniczne i tym podobne obiekty,
  - d) zieleń przydrożna, rowy oraz inne urządzenia melioracji wodnych;

- 5) elementy pasa drogowego drogi dla ruchu pieszego i rowerowego, związane z jej funkcjonowaniem: chodnik, ścieżka rowerowa i zieleń przydrożna oraz obiekty, o których mowa w pkt 4 lit. b;
- 6) przekrój pasa drogowego oraz szerokość jezdni, chodników i ścieżek rowerowych – zgodnie z przepisami § 16 ust. 2.

**§ 44.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW - 3KDW, A1KDW - A42KDW, B1KDW - B5KDW, C1KDW - C38KDW, D1KDW - D19KDW, E1KDW - E5KDW:

- 1) pas drogowy drogi przeznaczonej do ruchu pojazdów i pieszych, o parametrach drogi dojazdowej, niezaliczonej do dróg publicznych;
- 2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszczalna jest:
  - a) budowa, przebudowa i remont elementów pasa drogowego,
  - b) budowa i przebudowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem i obsługą drogi oraz rowów i sieci drenarskich;
- 2) szerokość pasa drogowego - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w przedziale od 5 m do 15 m; pasy drogowe dróg D7KDW, D13KDW i D14KDW obejmują jedynie ich część, położoną w obrębie obszaru objętego planem;
- 3) elementy pasa drogowego związane z funkcjonowaniem drogi:
  - a) droga z wydzieloną jezdnią lub w formie ciągu pieszo - jezdni, z placem do zawracania w wypadkach, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 3 lit. d, a także, jeśli pozwalają na to warunki terenowe, chodnik, ścieżka rowerowa i miejsca do parkowania,
  - b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi oraz prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym oświetlenie i odwodnienie drogi oraz zieleń przydrożna.

**§ 45.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego symbolem DITK:

- 1) obiekty i urządzenia oczyszczalni ścieków wraz z przewodami kanalizacyjnymi;
- 2) sieci i obiekty innych rodzajów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dojazd - drogą wewnętrzną przez teren D1MW;
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić w obrębie terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków - 8 m;
- 6) geometria dachu - dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 45°.

**§ 46.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów kolejowych, niestanowiących terenów zamkniętych, oznaczonych symbolami A1KK, A2KK, C1KK i C2KK - infrastruktura kolejowa.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów kolejowych, określają przepisy odrębne dotyczące transportu kolejowego.



**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chybie.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

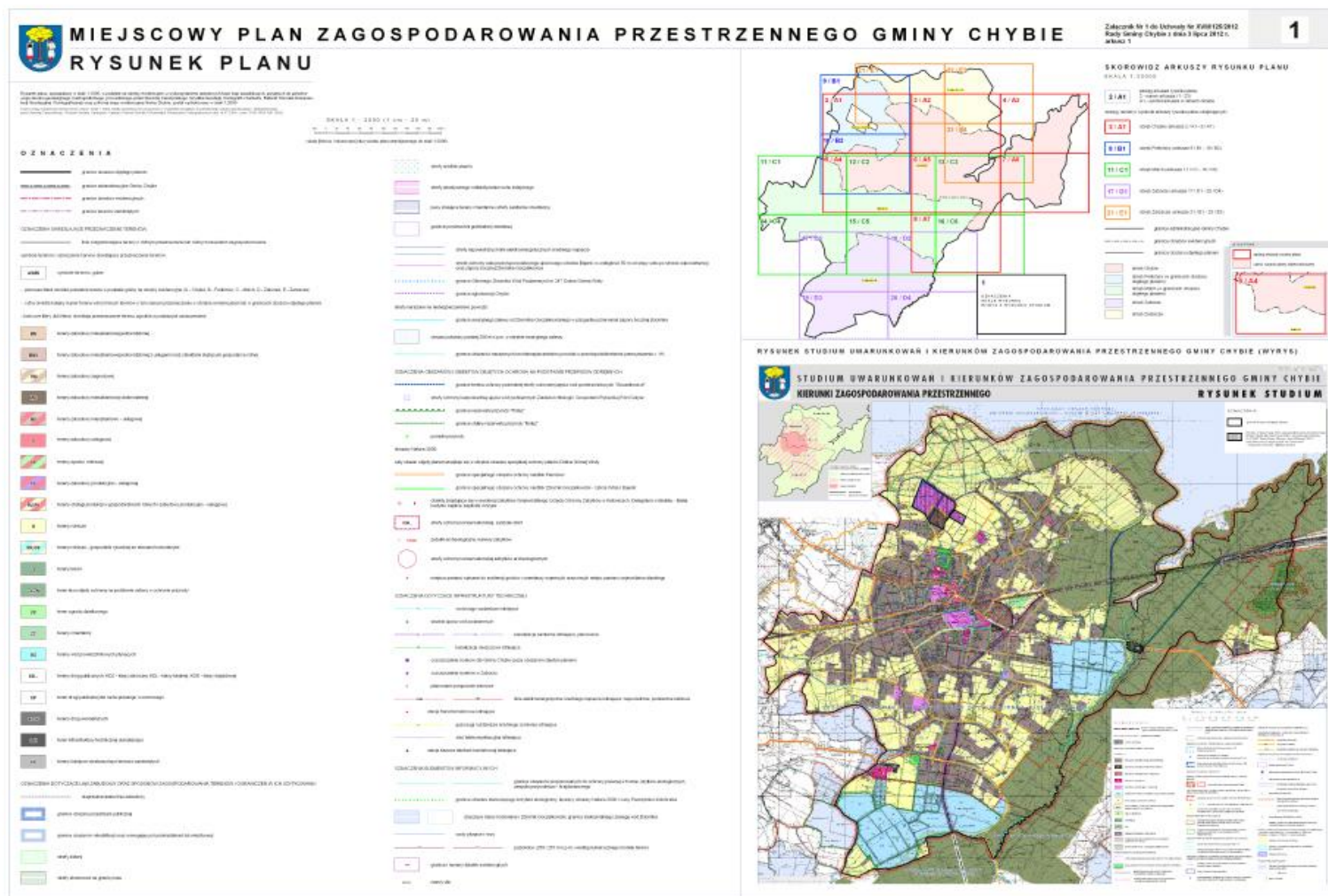
Przewodniczący Rady  
Gminy

**Mirosław Wardas**

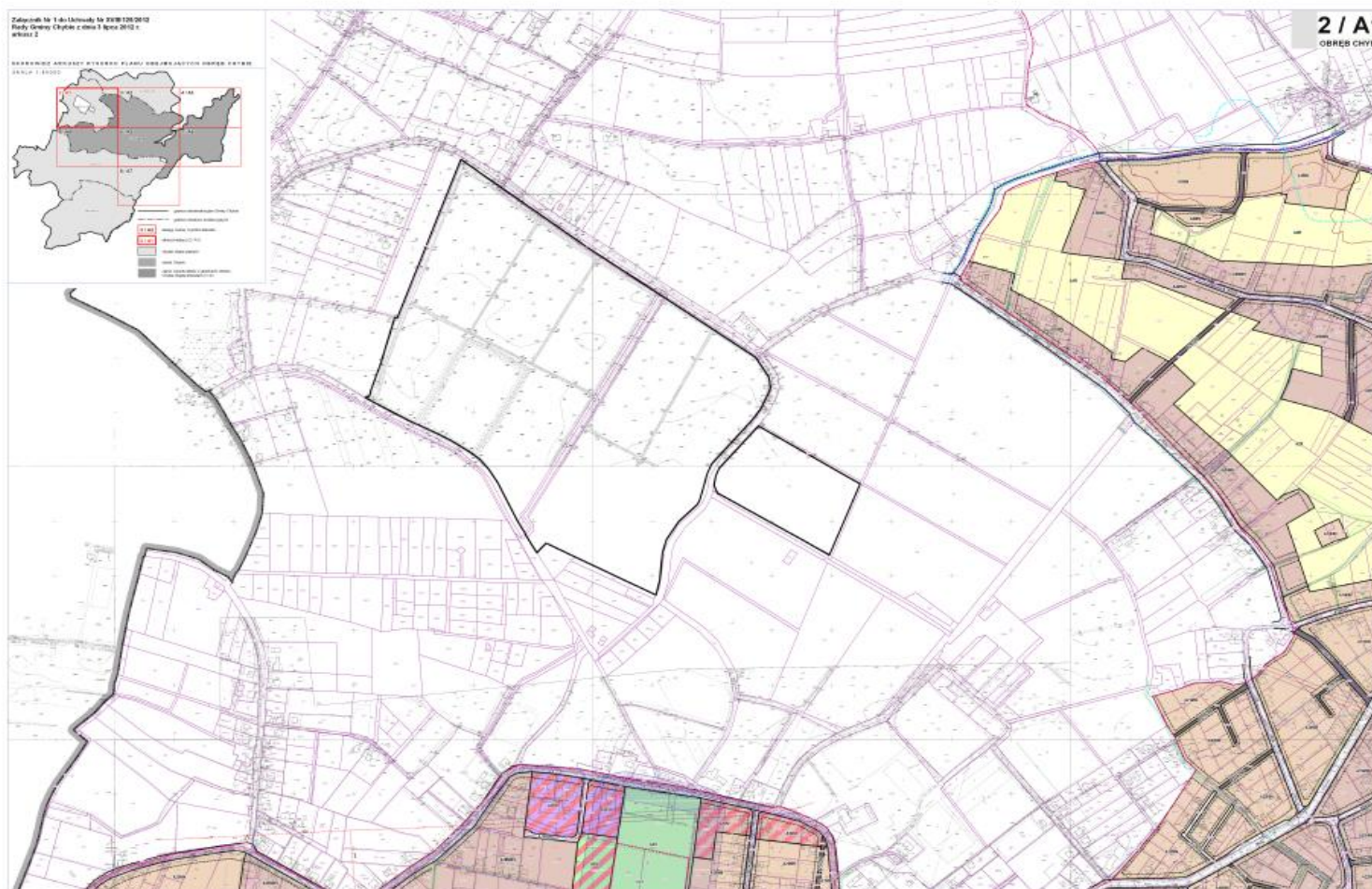
Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr XVIII/125/2012

Rady Gminy Chybie

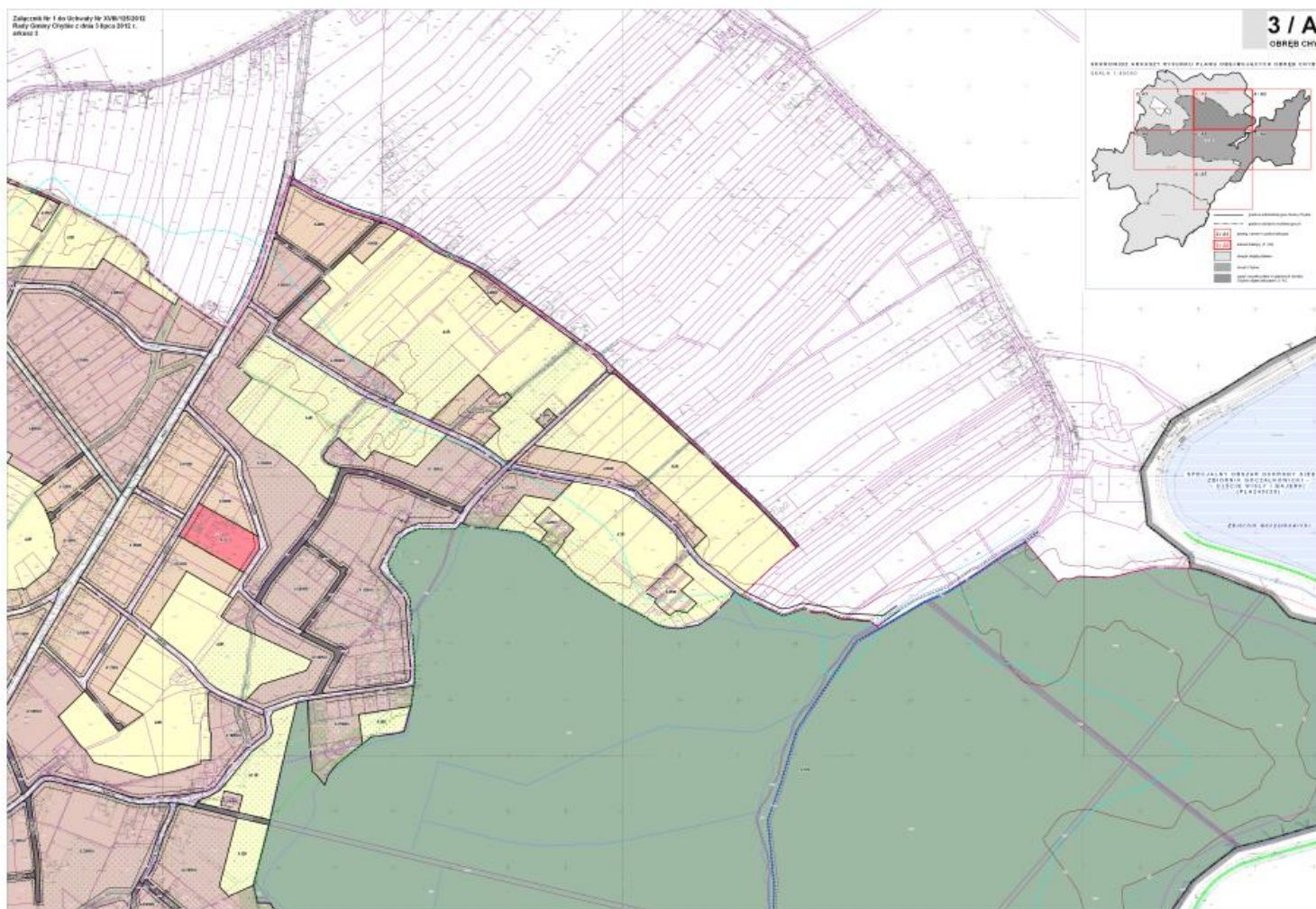
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



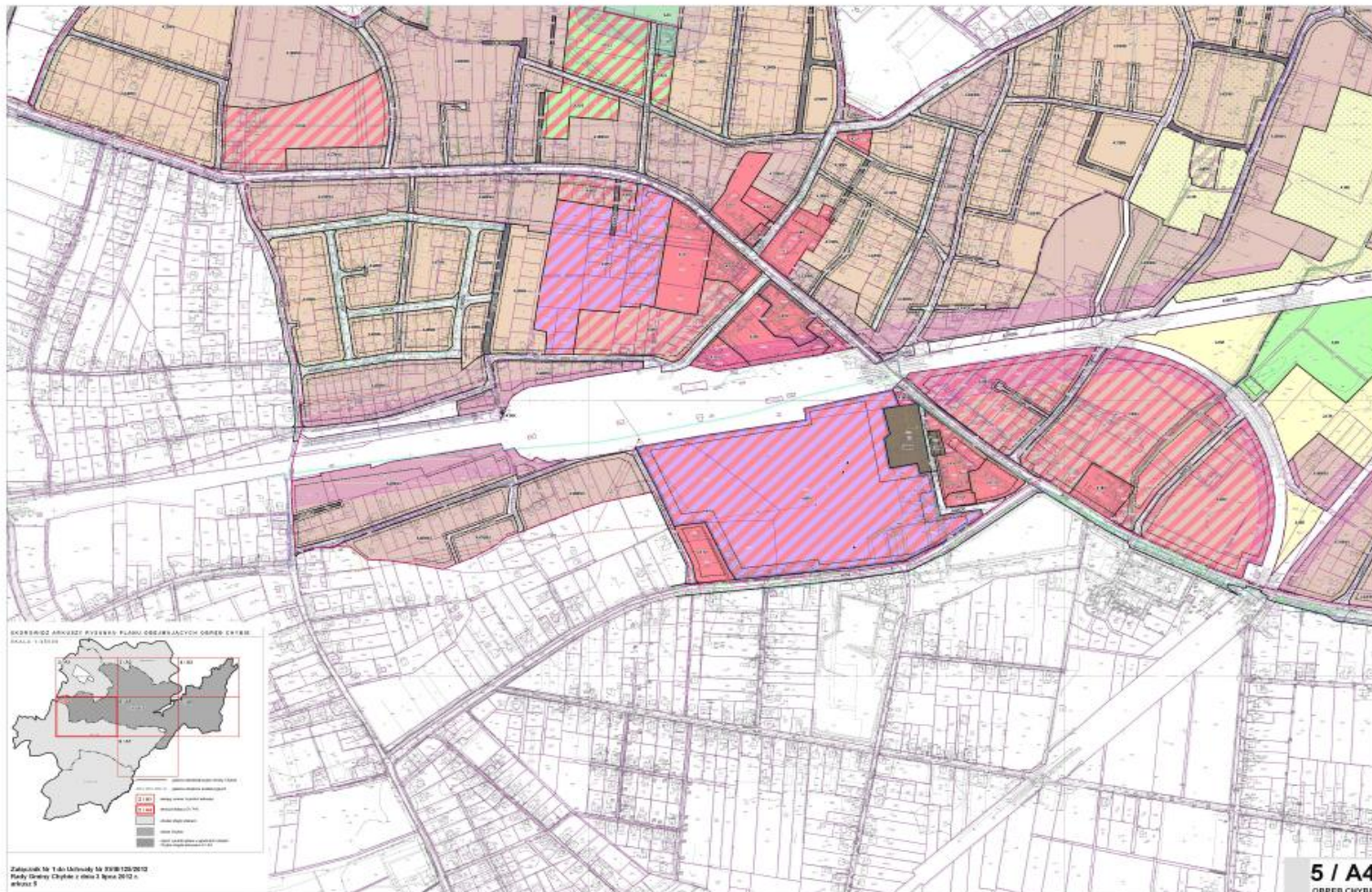
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 4 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 5 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



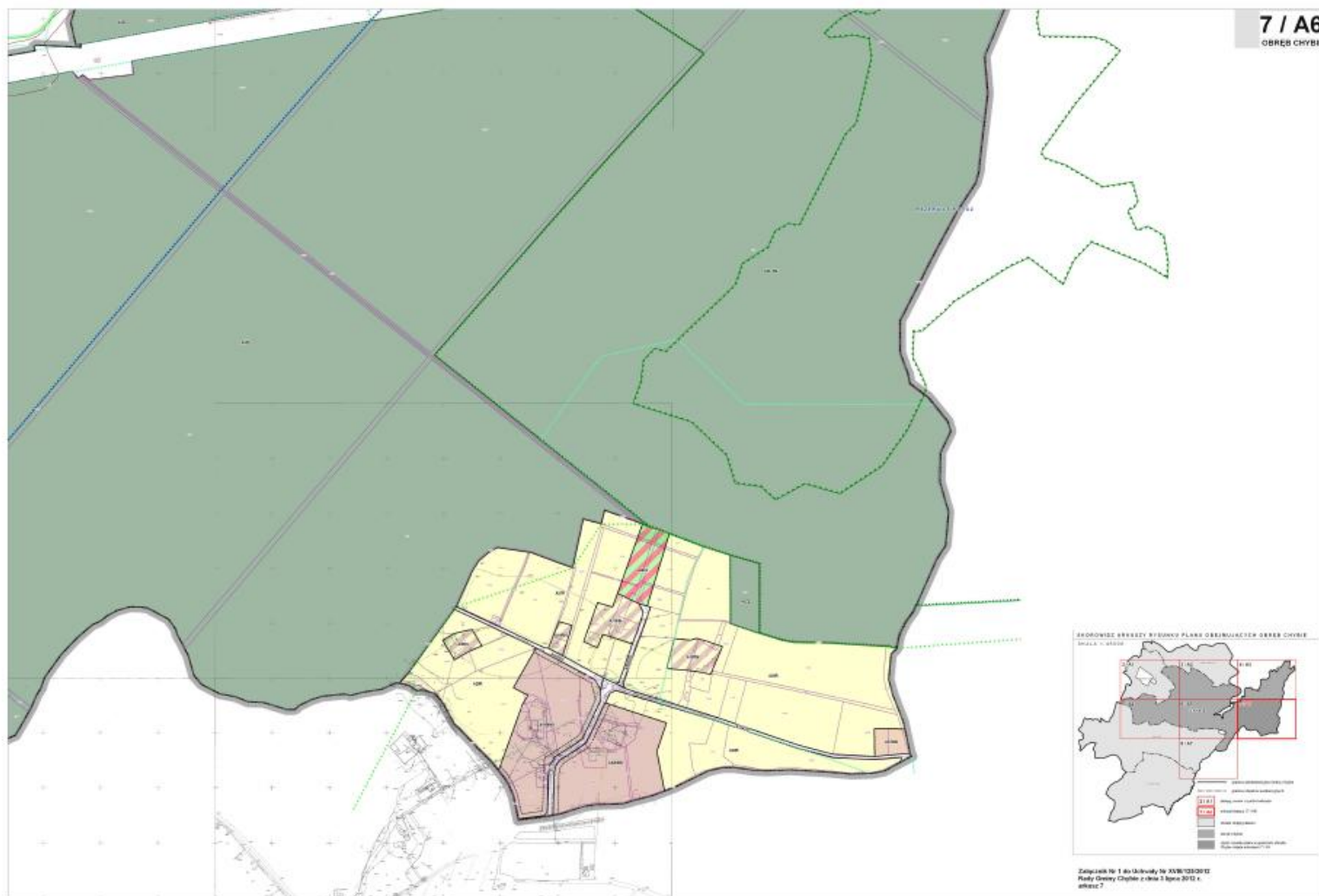
Załącznik Nr 1 arkusz 6 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 7 do Uchwały Nr XVIII/125/2012

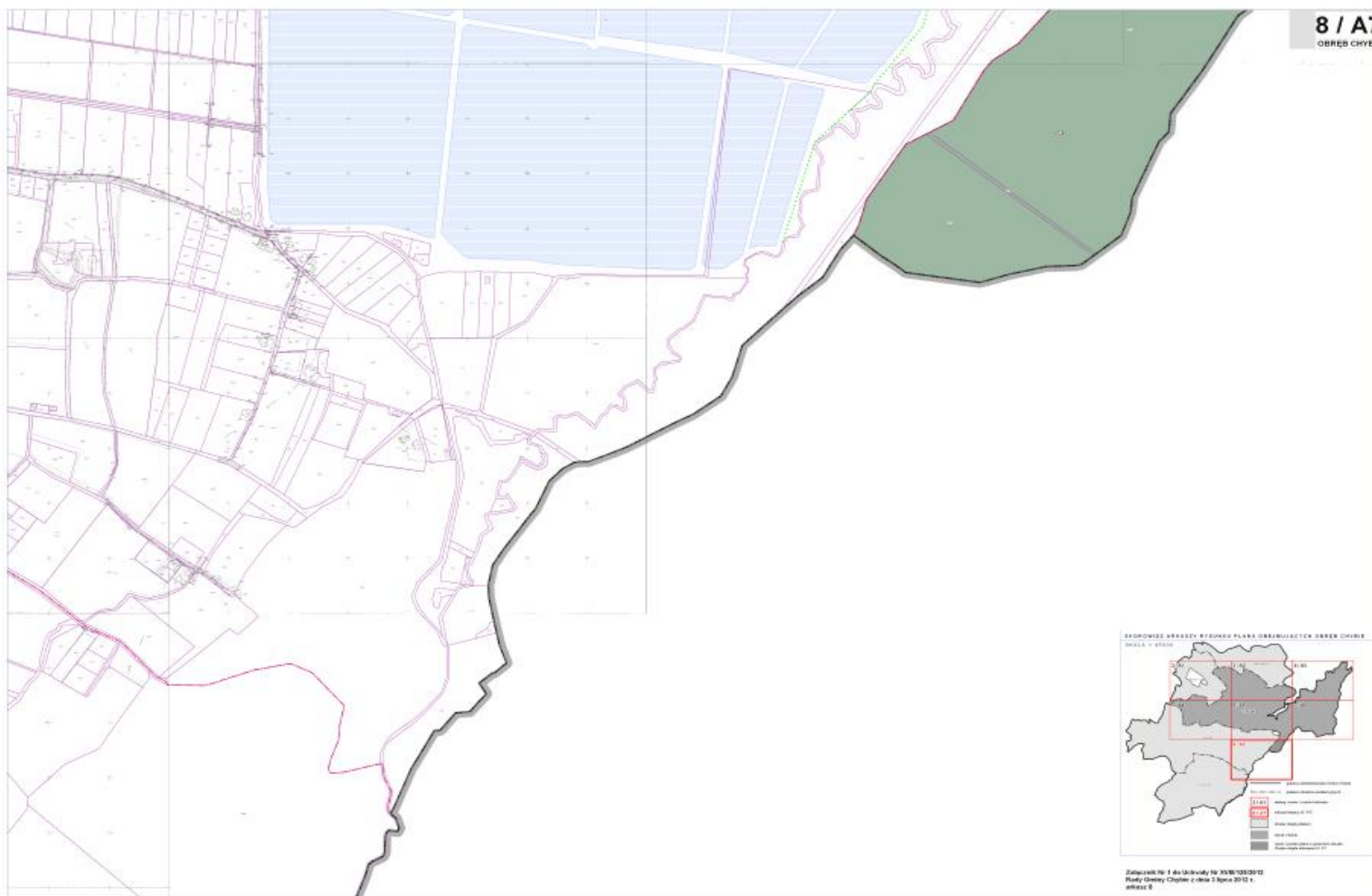
Rady Gminy Chybie

z dnia 3 lipca 2012 r.





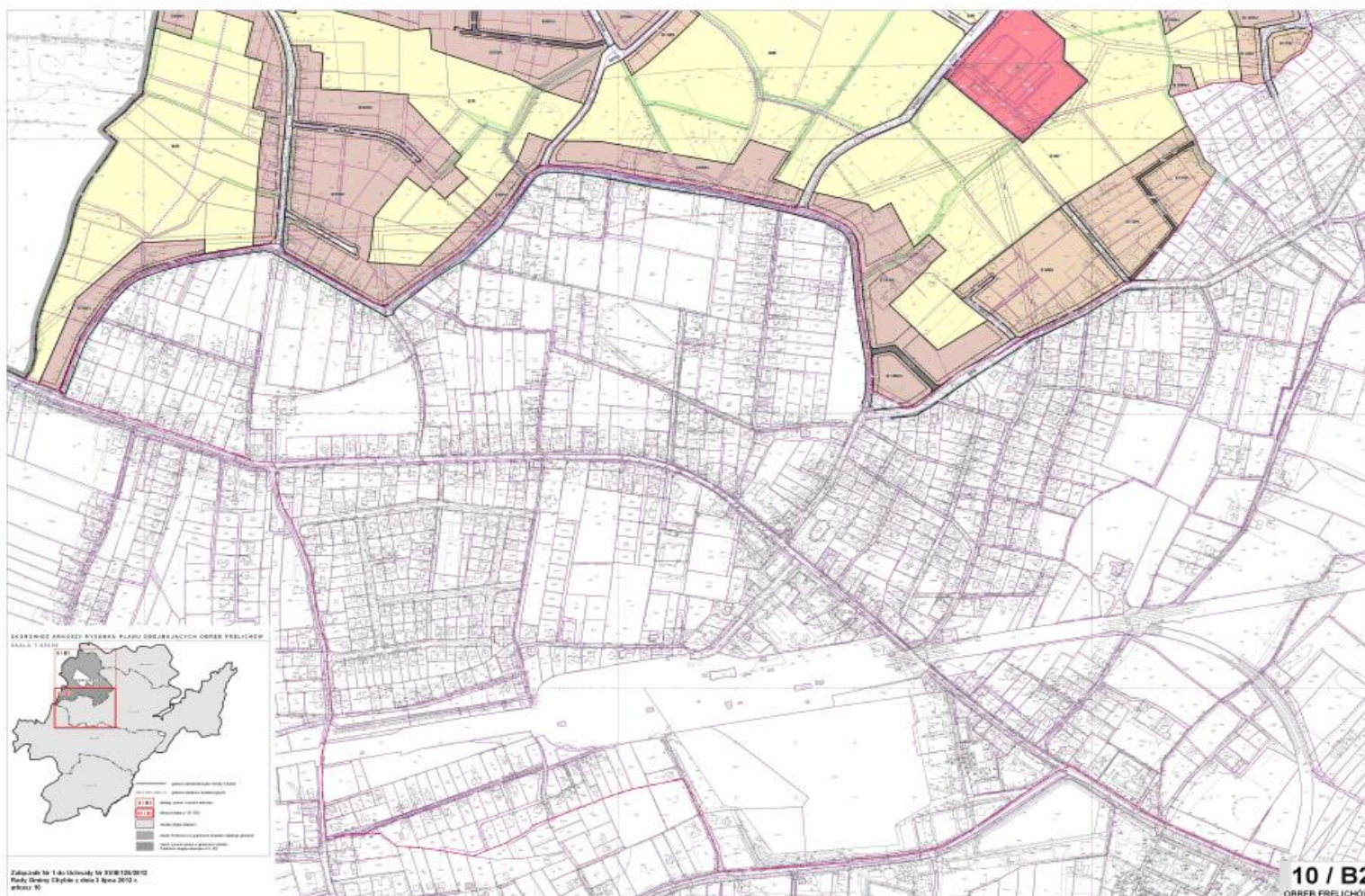
Załącznik Nr 1 arkusz 8 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 9 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



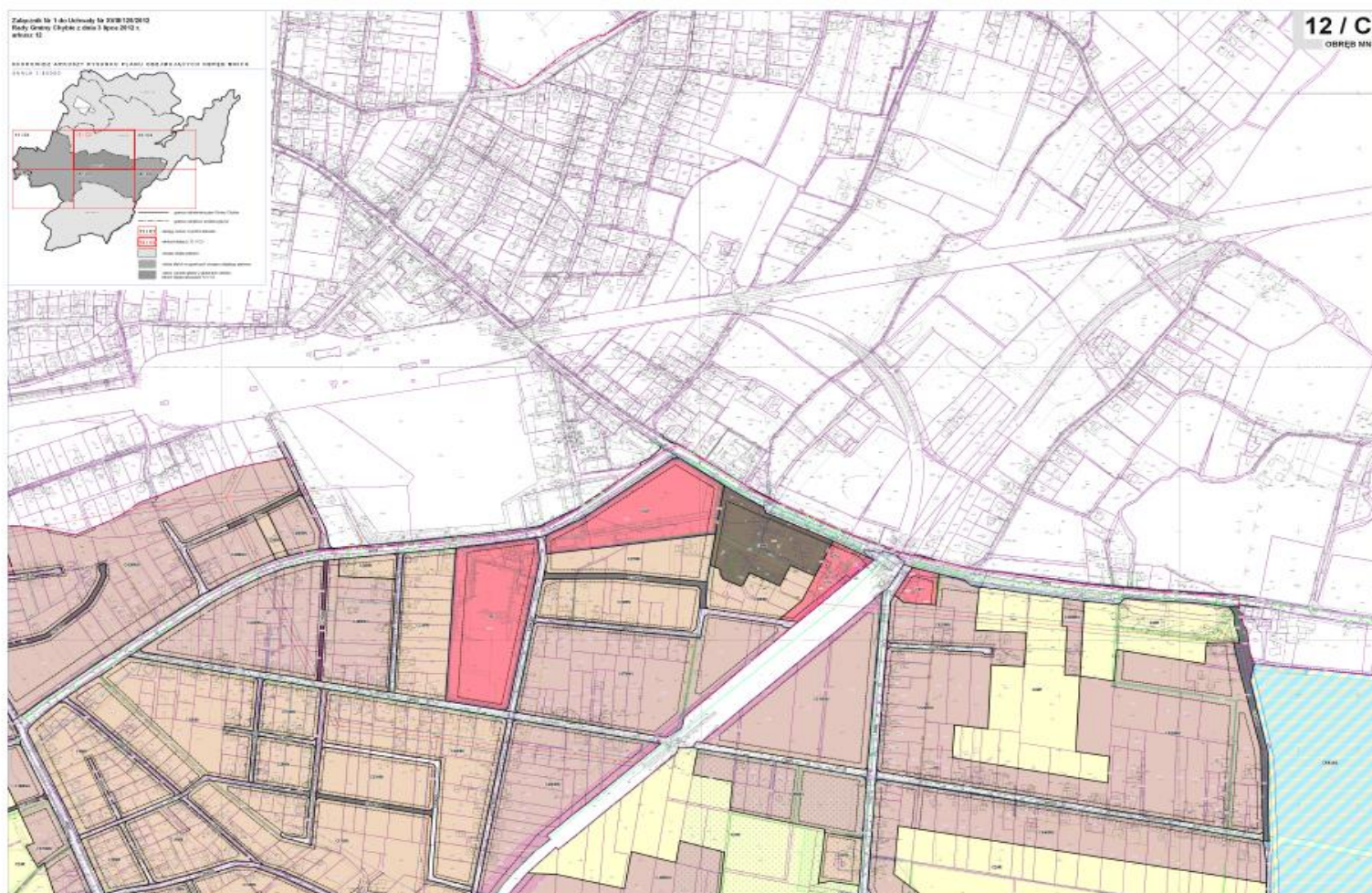
Załącznik Nr 1 arkusz 10 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



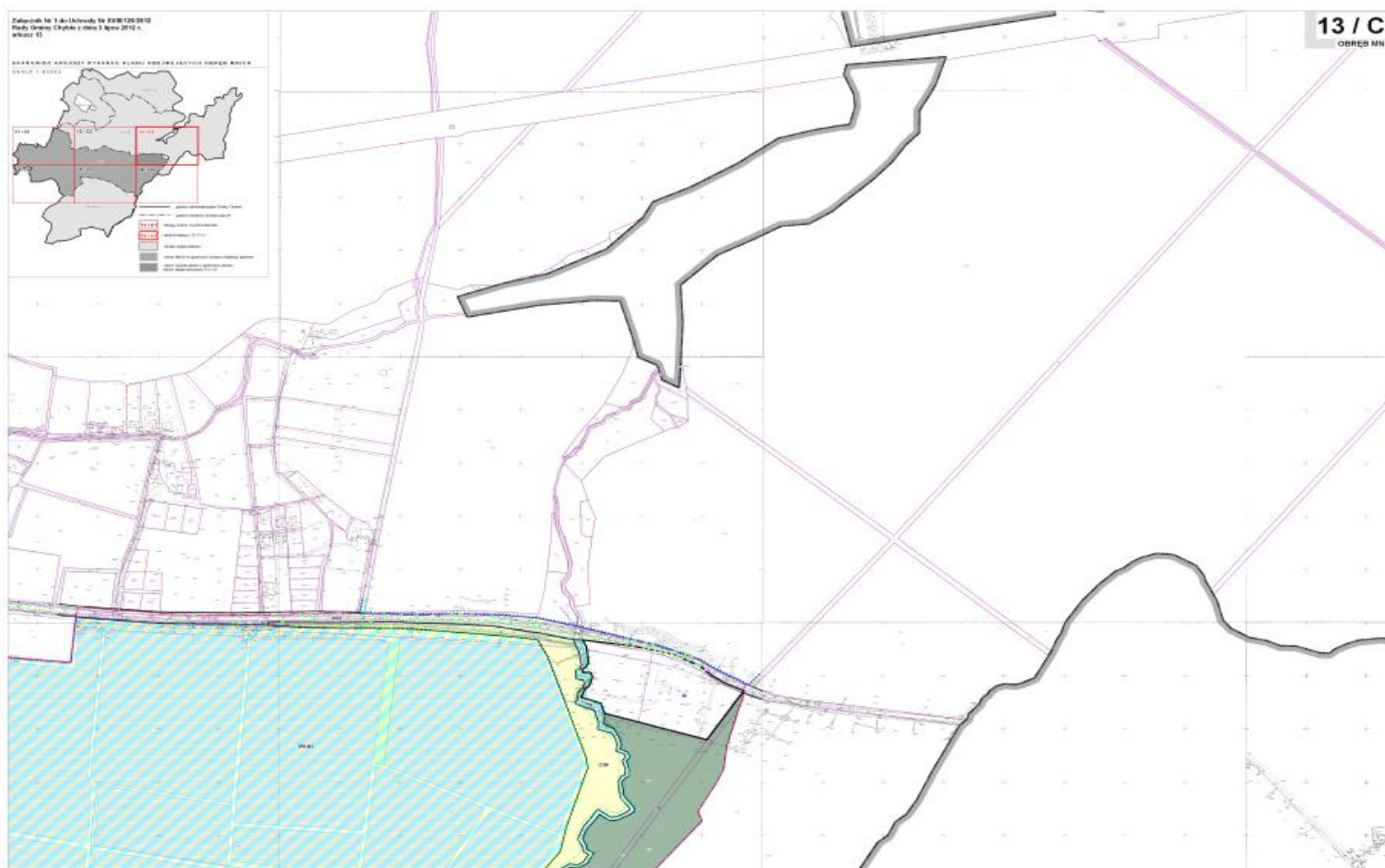
Załącznik Nr 1 arkusz 11 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



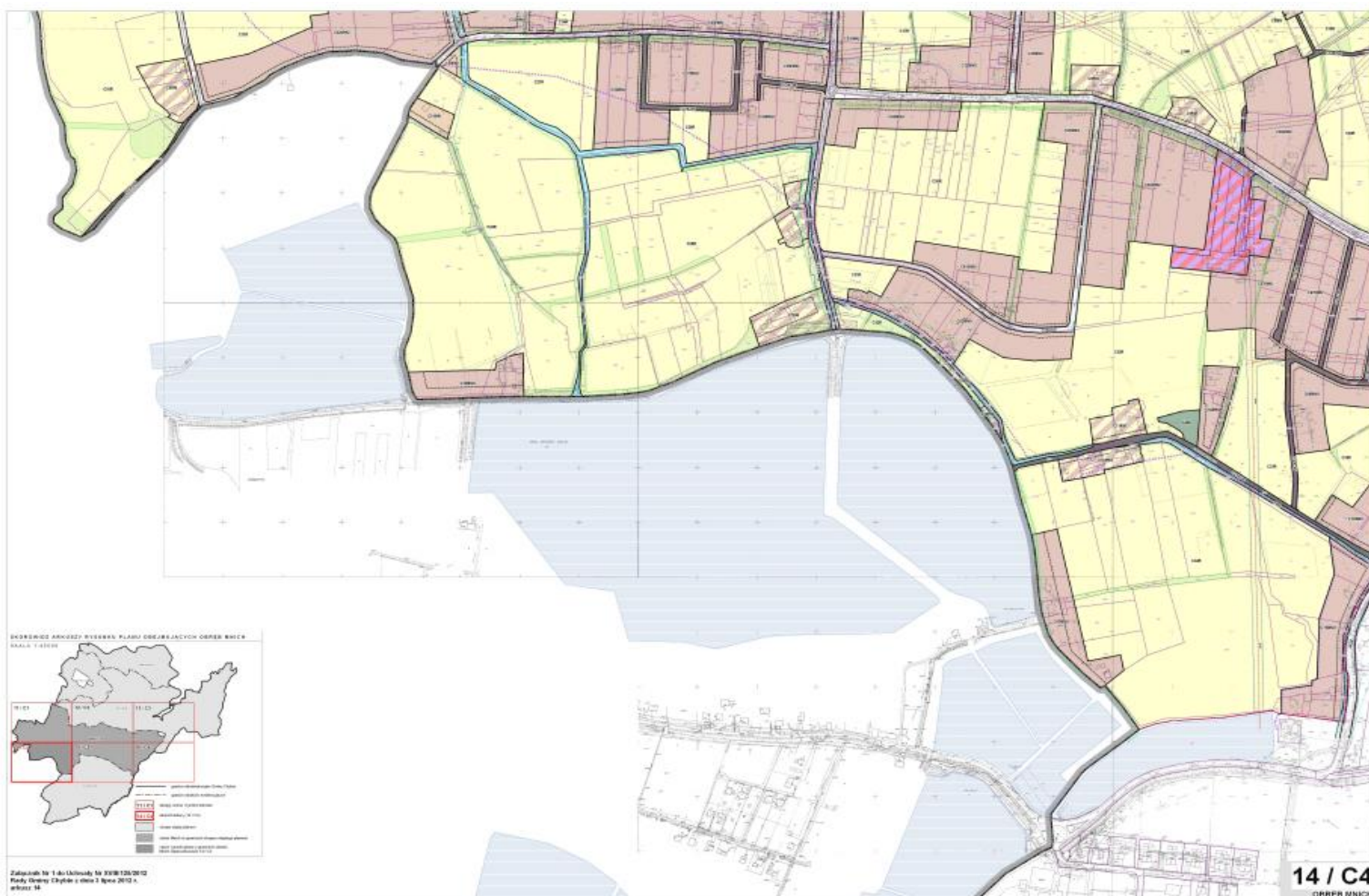
Załącznik Nr 1 arkusz 12 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



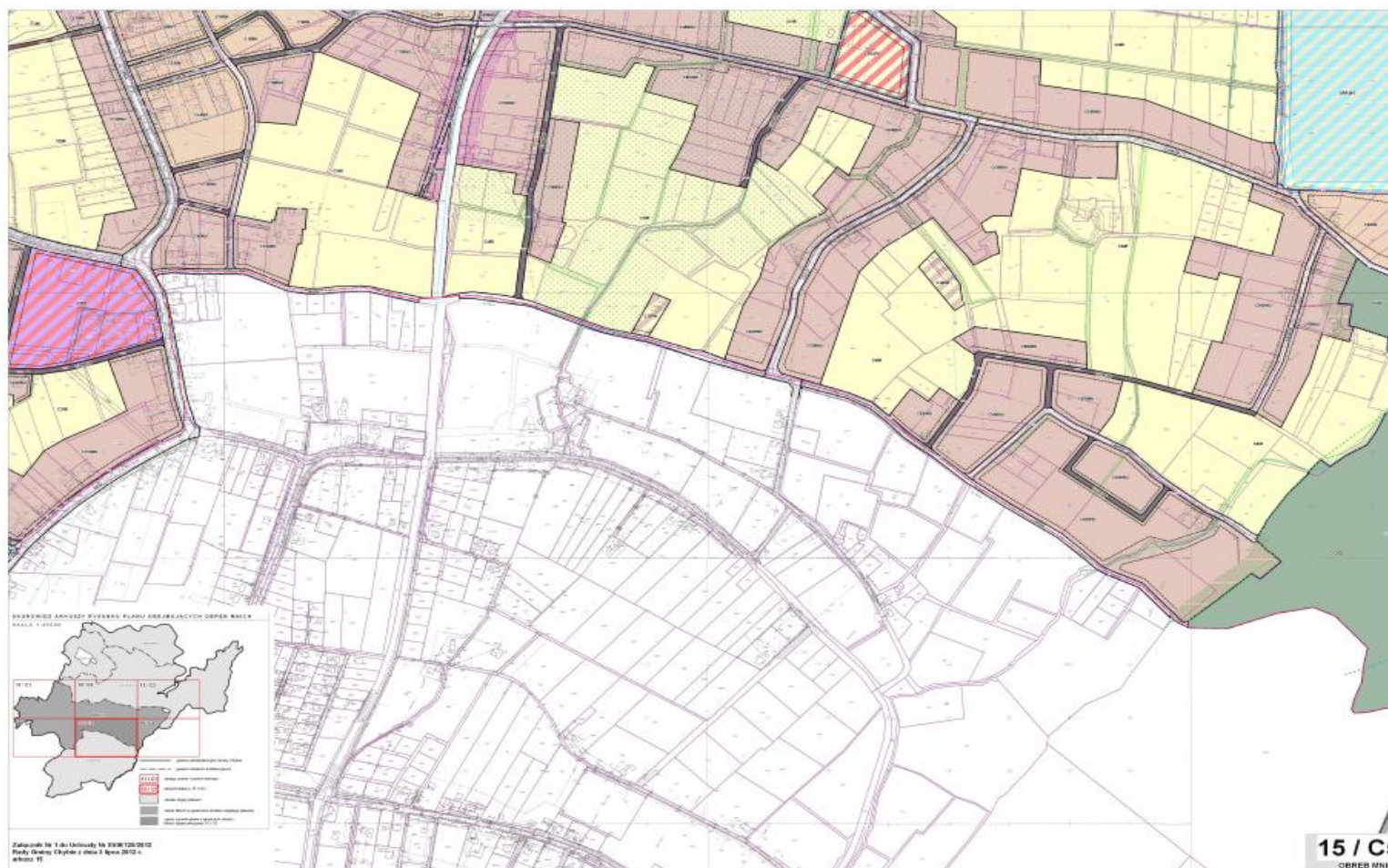
Załącznik Nr 1 arkusz 13 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 14 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 15 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.

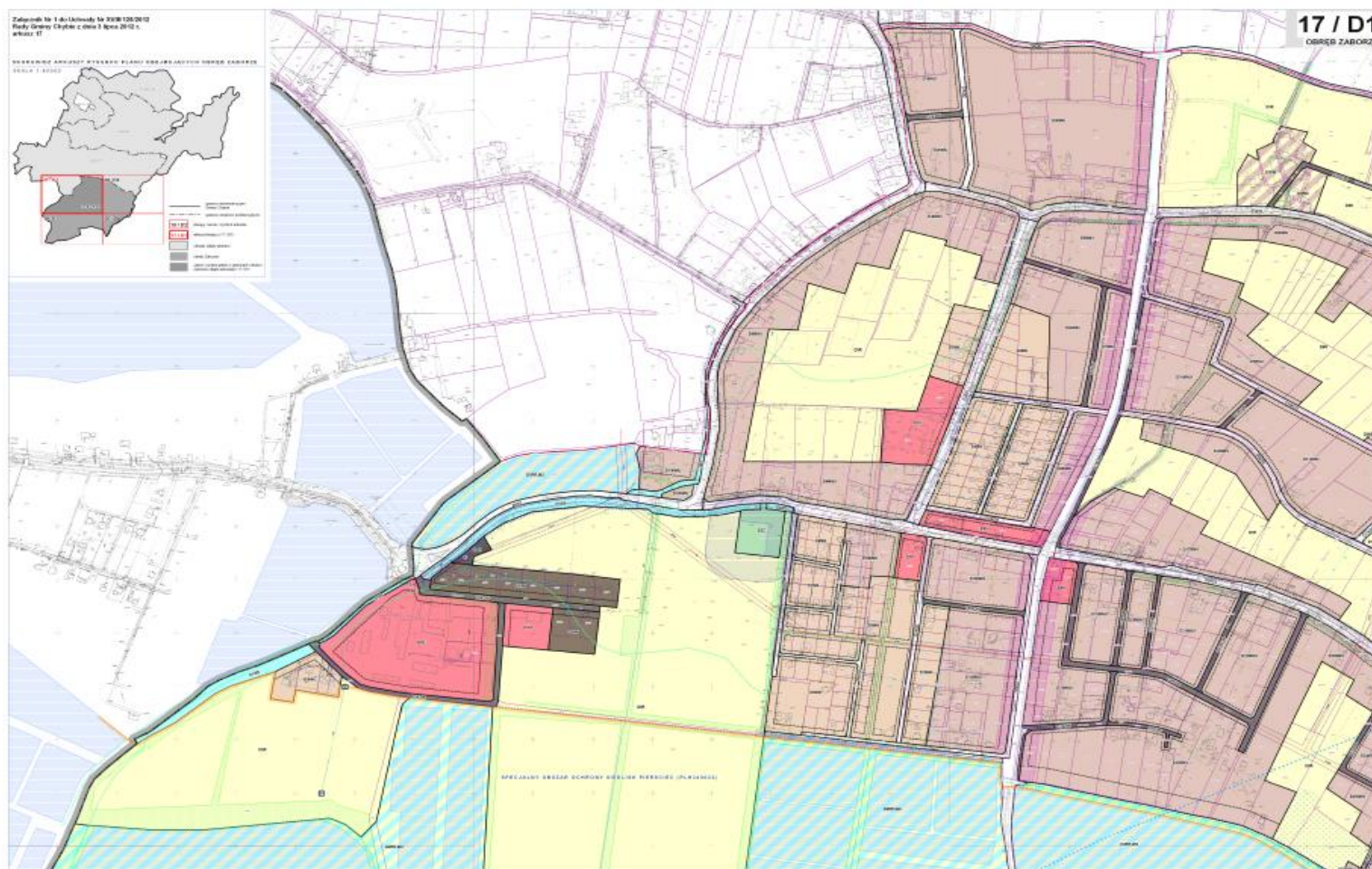




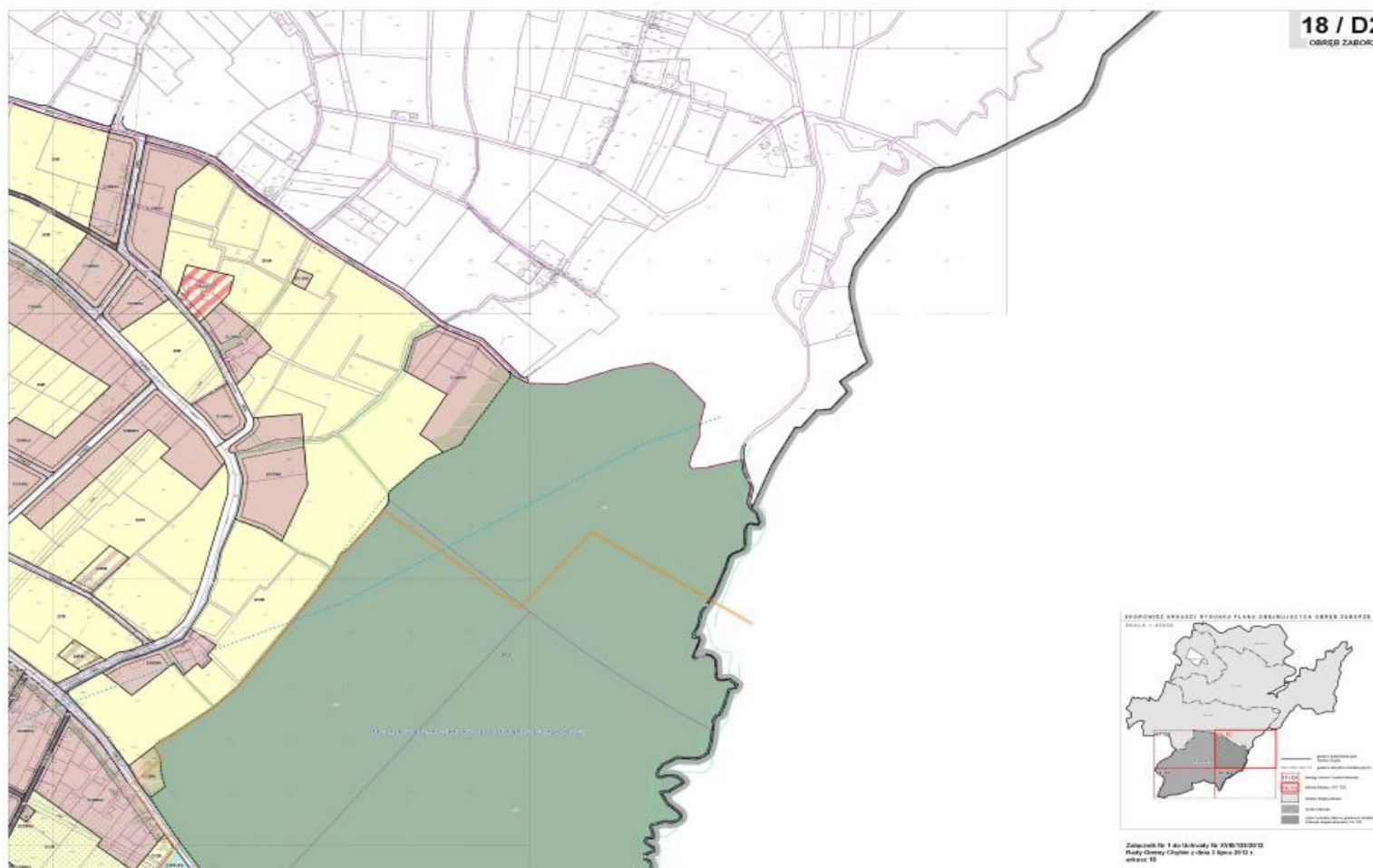
Załącznik Nr 1 arkusz 16 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



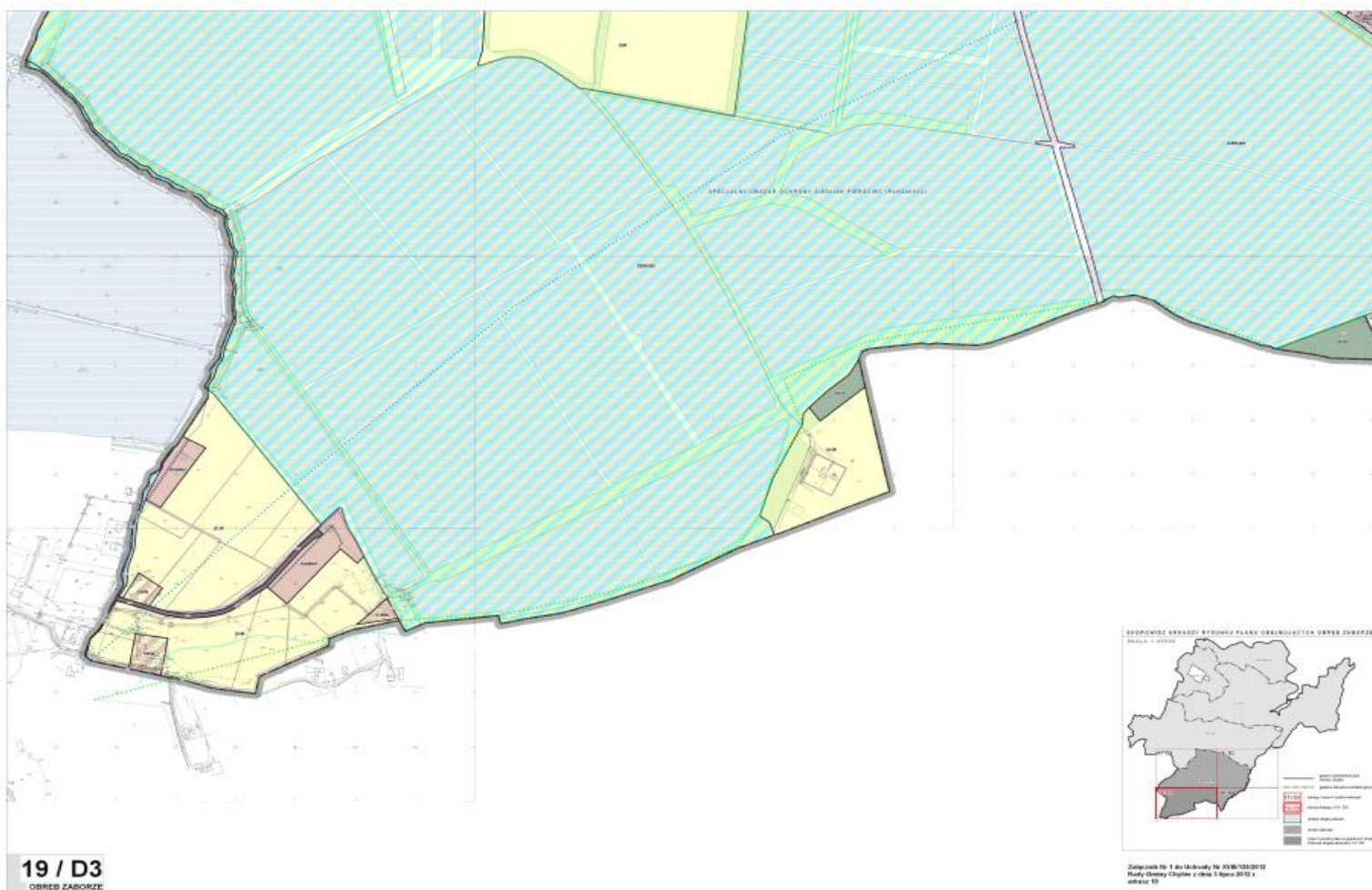
Załącznik Nr 1 arkusz 17 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



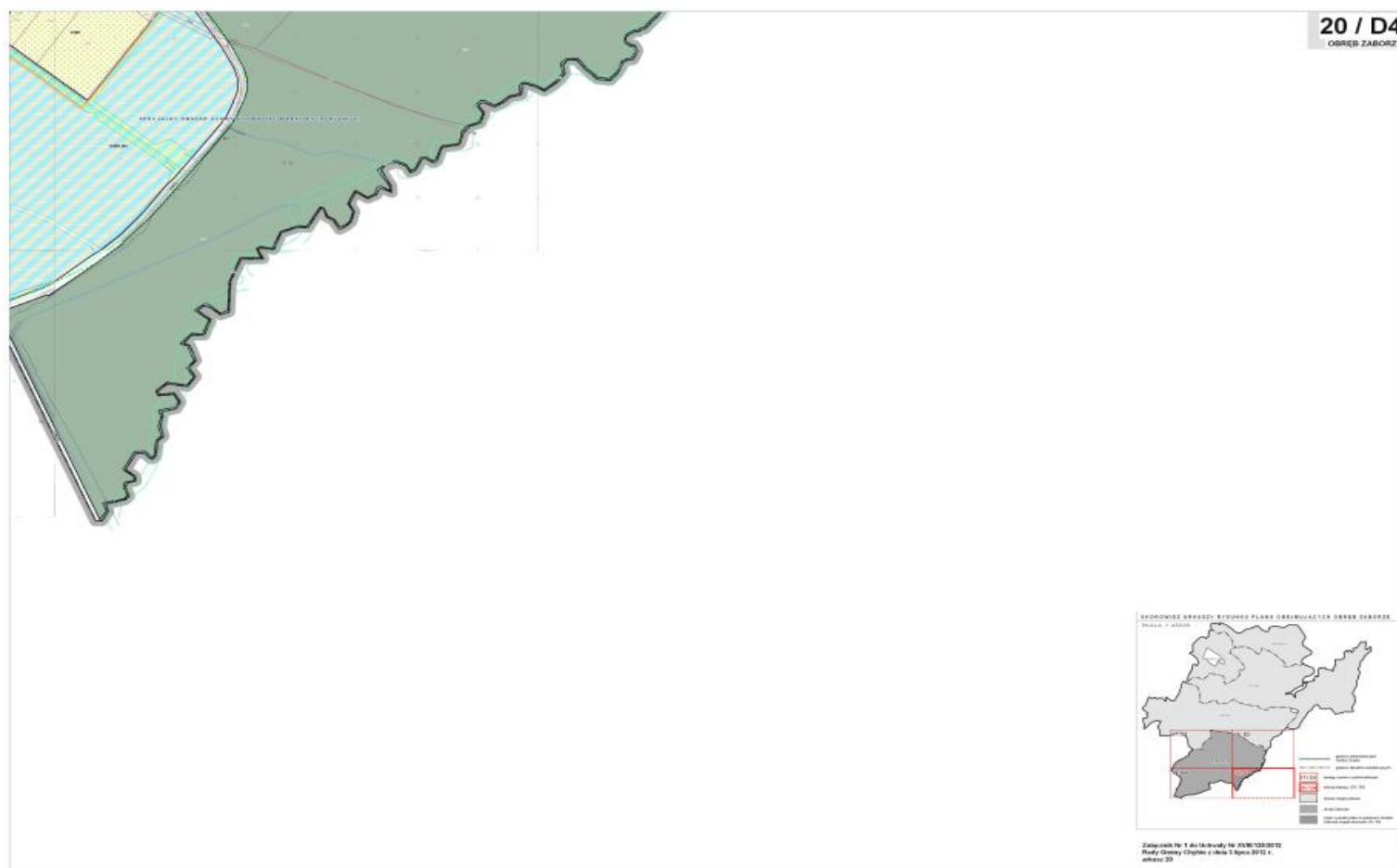
Załącznik Nr 1 arkusz 18 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



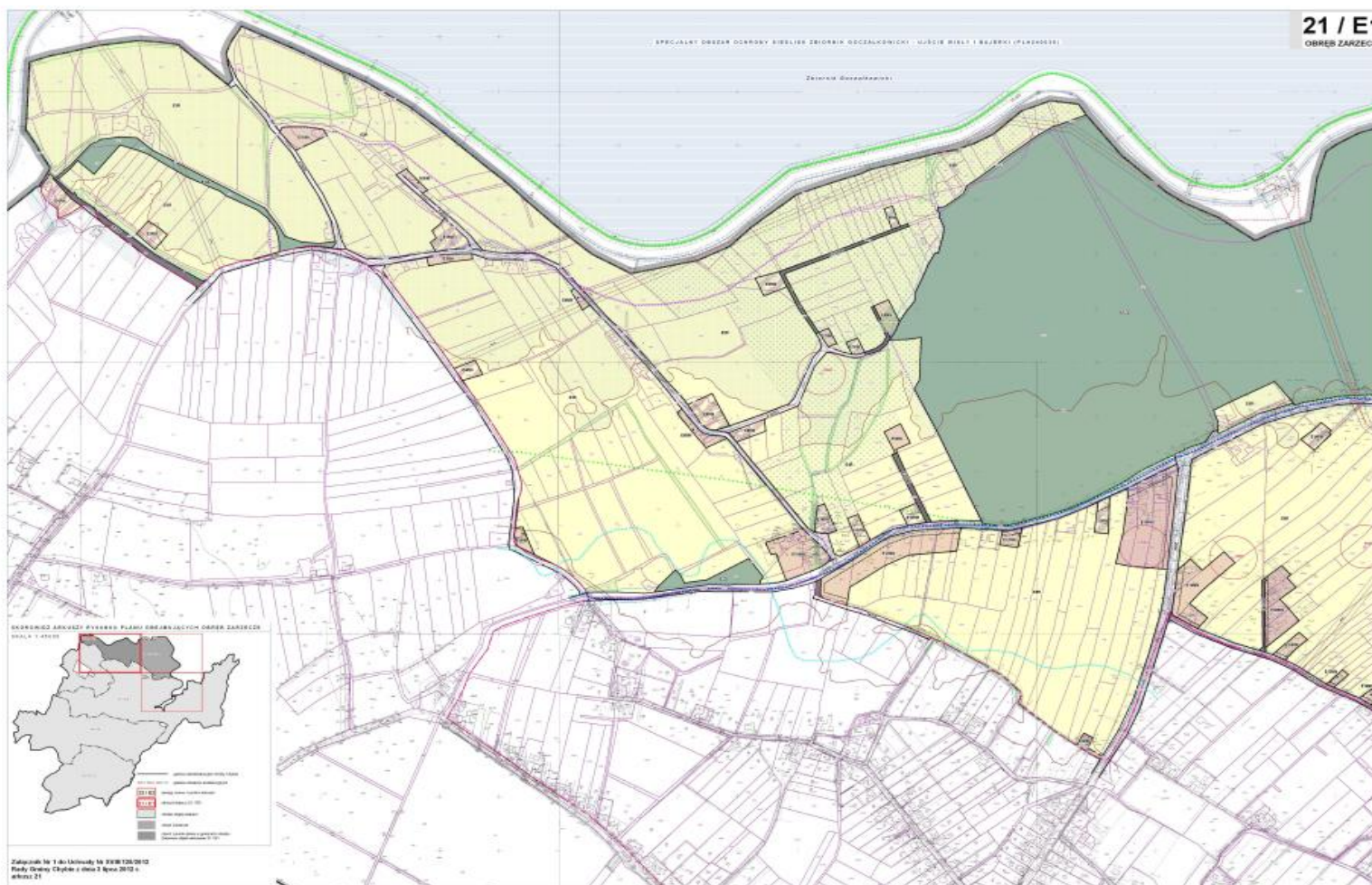
Załącznik Nr 1 arkusz 19 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



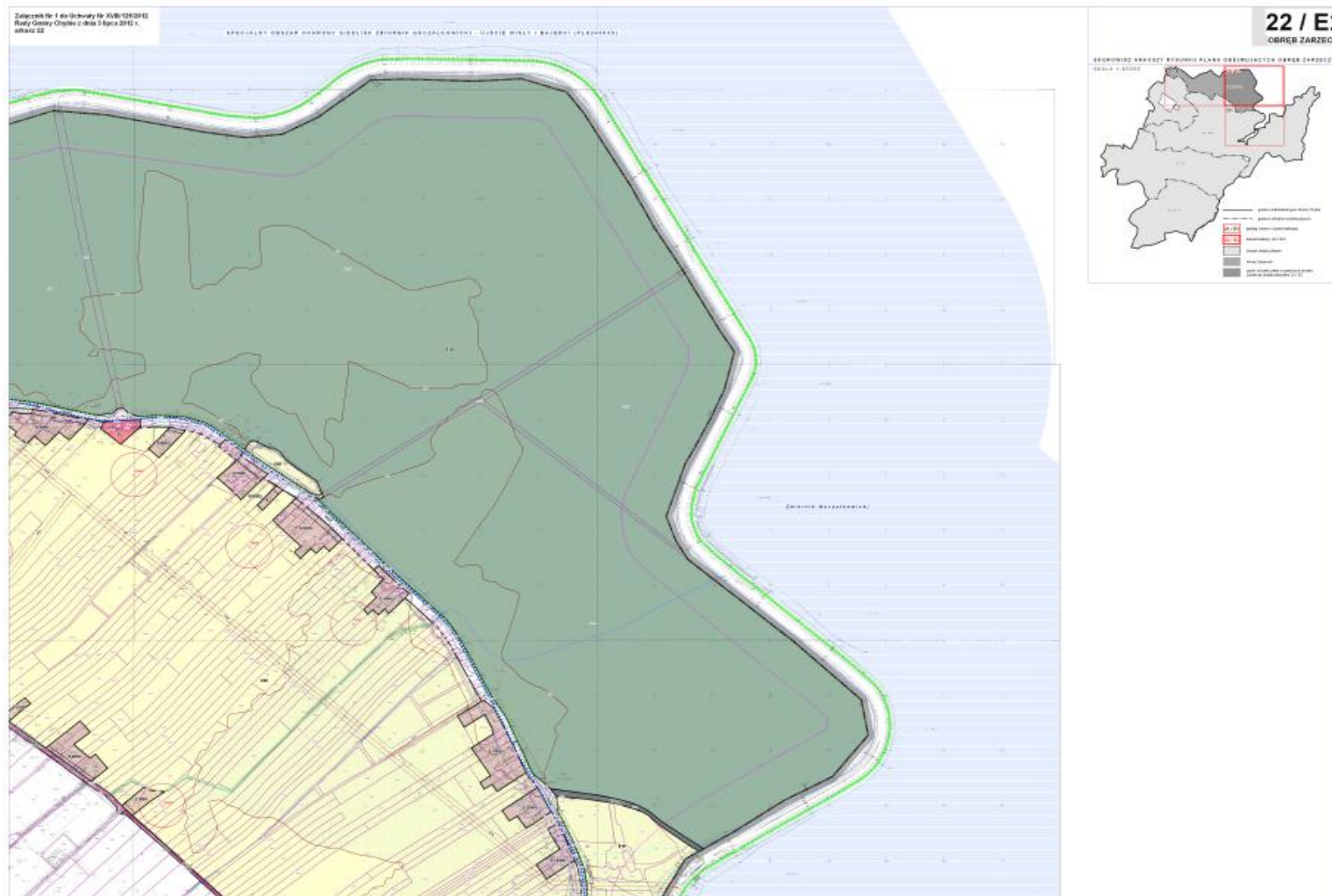
Załącznik Nr 1 arkusz 20 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



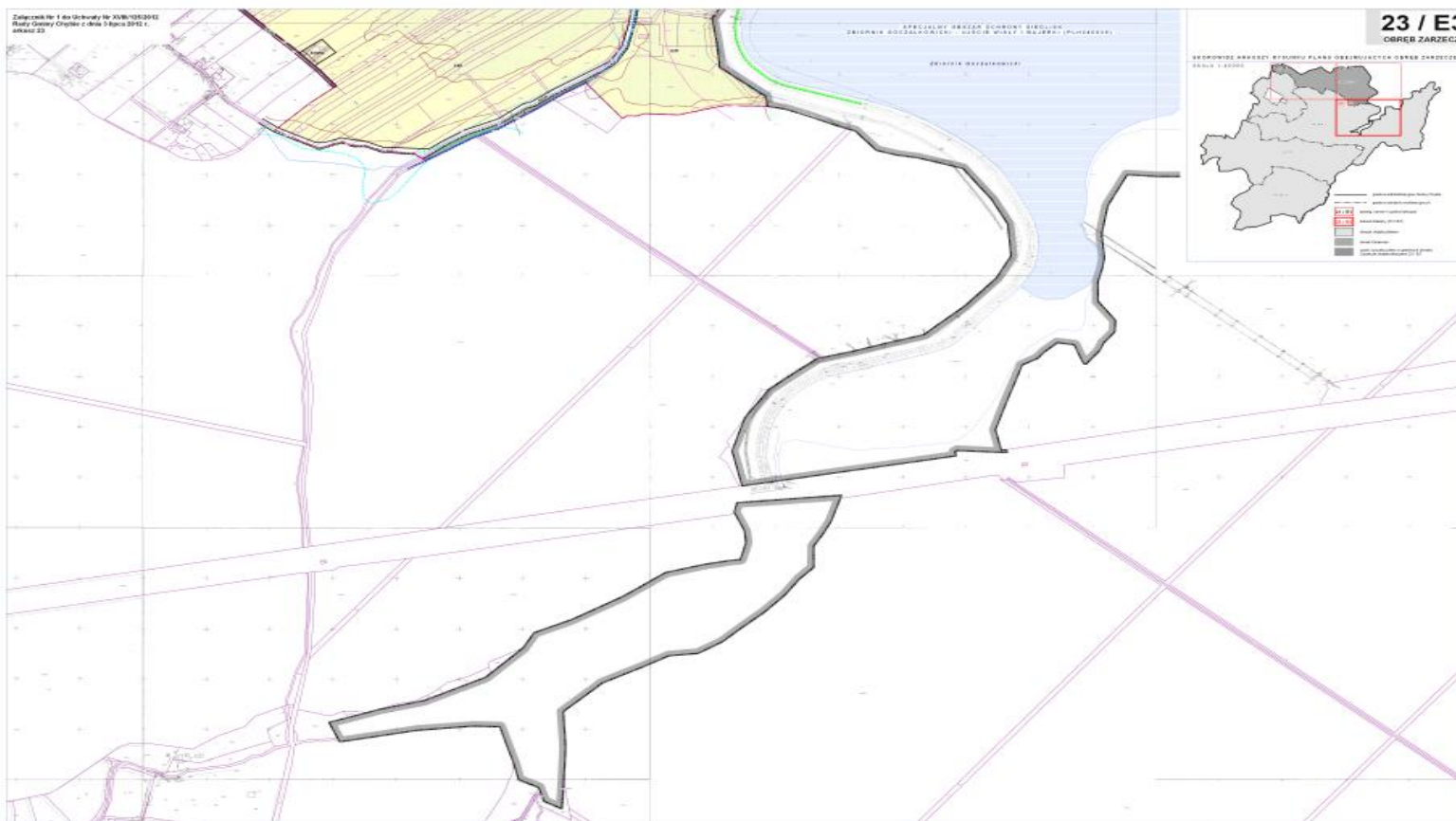
Załącznik Nr 1 arkusz 21 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 22 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 23 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rada Gminy Chybie postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu, dotyczących obszaru objętego planem, nieuwzględnionych w całości lub w części przez Wójta Gminy Chybie (numeracja uwag - zgodna z wykazami uwag do projektu planu, zamieszczonymi w dokumentacji prac planistycznych):

#### 1. Uwaga nr 1A oraz 2A (29A)

- 1) Wnosi się o zmianę przeznaczenia części działki 3136/3 i całej działki 3141/2, obr. Zarzecze z terenu rolniczego (E8R) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz obiektami służącymi gospodarce rolnej (MNU).

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej fragmentu działki 3141/2 o pow. 2450 m<sup>2</sup> oraz nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki 3141/2 i części działki 3136/3, położonych w obrębie terenów rolniczych.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Wnioskowane przeznaczenie działek w części nieuwzględnionej jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Zgodnie z rysunkiem studium, część ta znajduje się w obrębie obszarów użytkowanych rolniczo (R), dla których nie jest możliwe ustalenie w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę.

#### 2. Uwaga nr 1B oraz 2B (29B)

- 1) Wnosi się o wykreślenie stanowiska archeologicznego nr 105462, zlokalizowanego na działce 3132/3, obr. Zarzecze oraz nie wyraża się zgody na wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej tego stanowiska, obejmującej działki 3136/3 i 3141/2, obr. Zarzecze.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalenia planu w zakresie ochrony zabytków archeologicznych zostały uzgodnione przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie z dnia 21.06.2011 r.). Zabytki archeologiczne i ich strefy ochronne wprowadzono do planu na podstawie wykazu zabytków archeologicznych Gminy Chybie i warunków konserwatorskich zawartych w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, Delegatura w Bielsku - Białej z dnia 11.05.2011 r. Stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych jest wiążące przy sporządzaniu planu. W sprawie tej nie mają znaczenia podniesione w uwadze okoliczności, w tym brak stanowiska archeologicznego w planie obowiązującym (Uchwała Nr XVIII/124/04 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lipca 2004 r.). Grunty w strefie ochrony archeologicznej mogą być zagospodarowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

#### 3. Uwaga nr 2

- 1) Wnosi się o wykreślenie stanowiska archeologicznego nr 105463, zlokalizowanego na działce 3144/1, obr. Zarzecze oraz nie wyraża się zgody na wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej tego stanowiska na wyżej wymienionej działce.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 2 (uwaga nr 1B oraz 2B [29B]).

#### 4. Uwaga nr 3

- 1) Wnosi się o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki 433/7, obr. Chybie.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Działka 433/7, obr. Chybie jest częściowo objęta strefą ekotonową o szerokości 30 m od granicy lasu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków (budynek mieszkalny, o którym mowa w uwadze, znajduje się 24 m od granicy lasu). Granica strefy ekotonowej, wyznaczonej w związku z uwzględnieniem innej uwagi do projektu planu, pokrywała się z dotychczasową linią zabudowy. Pomimo usunięcia z rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z granicą strefy ekotonowej (w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym IFIII.4131.3.31012 Wojewody Śląskiego z dnia 20 stycznia 2012 r.), sytuacja planistyczna w sprawie podniesionej w uwadze nie uległa zmianie. Możliwość realizacji budynków istnieje w pozostałej części działki o pow. około 740 m<sup>2</sup>.

#### 5. Uwaga nr 4

- 1) Wyraża się brak zgody na przeznaczenie działek 139/26, 139/27, 139/35, obr. Chybie pod zabudowę produkcyjno – usługową (teren A3PU), argumentując, że spowoduje to pogorszenie warunków zamieszkania na sąsiednich posesjach (teren A4MU), godząc w interes prawny i uprawnienia składającego uwagę.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Przeznaczenie działek, o których mowa w uwadze, jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Według rysunku studium, działki te znajdują się na obszarze zabudowy produkcyjno – usługowej (PU), dla którego w planie należało ustalić przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, usługową lub produkcyjno - usługową. Przedstawione w uwadze uciążliwości związane z sąsiedztwem terenów produkcyjno - usługowych dotyczą stanu istniejącego. Plan zakazuje lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### 6. Uwaga nr 6

- 1) Wnosi się o zmianę przeznaczenia działek 97/1, 97/2, 15/3, 96/6, 97/1, 101/1, 102/2, obr. Frelichów z terenów rolniczych na tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z planem obowiązującym. Stwierdza się, że przeznaczenie działek jako terenów rolniczych spowoduje kilkakrotne zmniejszenie ich wartości i zlikwiduje możliwość jakiegokolwiek rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Zgodnie z ustaleniami planu, w obrębie terenów rolniczych dopuszczalna jest przebudowa lub rozbudowa istniejących budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno - spożywczemu wraz z budynkami mieszkalnymi, albo wymiana zabudowy, pod warunkiem niepowiększania istniejącej powierzchni zabudowy, a także możliwość zwiększenia wysokości budynków. (b) Działki, o których mowa w uwadze, są położone w strefach o szczególnych warunkach zagospodarowania, w których obowiązują ograniczenia w zakresie realizacji nowej zabudowy (strefa narażona na niebezpieczeństwo powodzi, teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych Goczałkowice). (c) Ustalenia planu nie zmieniają zasadniczych warunków zagospodarowania działek, o których mowa w uwadze, w stosunku do planu obowiązującego (Uchwała Nr XVIII/124/04 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lipca 2004 r.). Zgodnie z § 5 tego planu w obrębie działek, o których mowa w uwadze, obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, zaś przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem stwierdzenia możliwości „bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu, na podstawie „szczegółowych badań”. Ponadto, w planie obowiązującym na terenach rolniczych z zabudową zagrodową możliwość realizacji nowej zabudowy jest ograniczona do „uzupełniających budynków gospodarczych”, do których zalicza się budynki służące jedynie do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych (§ 3 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.]).

#### 7. Uwaga nr 8

- 1) Wyraża się sprzeciw wobec przeznaczenia zbyt małej części działki 1005/1 obr. Chybie pod zabudowę. Składająca uwagę planuje budowę własnego „gospodarstwa domowego” o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha. Tymczasem, według planu, prawo zabudowy dotyczy tylko dwóch odrębnych części działki, z których do jednej brak jest dojazdu.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Ustalenia planu dla działki, o której mowa w uwadze, są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Zgodnie z rysunkiem studium, część działki 1005/1, obr. Chybie nieprzeznaczona pod zabudowę, znajduje się w obrębie obszarów użytkowanych rolniczo (R), dla których nie jest możliwe ustalenie w planie przeznaczenia pod zabudowę. Wniosek o zmianę przeznaczenia działki został uwzględniony dla 33% jej powierzchni (8687 m<sup>2</sup>). Powierzchnia jednego z dwóch fragmentów działki możliwych do zabudowy liczy około 0,5 ha. Rejon, w którym położona jest działka 1055/1, obr. Chybie stanowi ważny element struktury przyrodniczej gminy i jej otoczenia, wymagający ograniczenia skali przeznaczania gruntów pod zabudowę i minimalizacji ingerencji w zwarte kompleksy rolne. (b) Dostęp do drogi publicznej, ze względu na kształt działki i jej położenie w stosunku do dróg publicznych, może być zapewniony jedynie poprzez drogę wewnętrzną albo ustanowienie służebności drogowej. (c) Zarzut o nierównym traktowaniu właścicieli gruntów w procesie sporządzania planu jest nieprawdziwy - przeznaczenie pod zabudowę terenów w rejonie działki 1005/1, obr. Chybie wynika z ustaleń planu obowiązującego (Uchwała Nr XVIII/124/04 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lipca 2004 r.).

#### 8. Uwaga nr 11A

- 1) Wnosi się o wykreślenie w § 7 ust. 1 pkt 3 planu wyrazów: „na terenach, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”, stwierdzając, że ustalenie to jest niedopuszczalne w świetle przepisów ogólnie obowiązujących.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w stosunku do działki nr 90/2, obr. Mních, stanowiącej własność składających uwagę; dla pozostałej części obszaru objętego planem uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalenie dopuszczalności sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jest zgodne z § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Takie usytuowanie budynku powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.). Właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania są stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 2 przywołanej ustawy).

#### 9. Uwaga nr 11B

- 1) Wnosi się o wprowadzenie w § 7 ust. 4 pkt 2b (obecnie - § 7 ust. 5 pkt 2) planu zastrzeżenia, że zapis o zmianach ukształtowania powierzchni ziemi na terenie dawnej Cukrowni i Rafinerii Chybie (teren A4PU) nie dotyczy istniejących wałów przeciwhałasowych.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę częściowo, ustalając w § 34 ust. 2 pkt 5 (obecnie - § 33 ust. 2 pkt 5) projektu planu, że w celu ochrony akustycznej sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej należy zachować wał ziemny lub wprowadzić w jego miejsce inny element ochrony akustycznej. Uwaga nie została uwzględniona w pełnym zakresie, przewidującym bezwzględne zachowanie wału ziemnego.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalenia planu przewidują konieczność zapewnienia ochrony akustycznej terenów sąsiednich poprzez zachowanie wału ziemnego lub za pomocą innych środków technicznych. Rozwiązanie

to uwzględnia istotę uwagi, a jednocześnie umożliwia bardziej racjonalny z punktu widzenia walorów ekonomicznych przestrzeni sposób zagospodarowania terenów przemysłowych, niż w przypadku bezwzględnie wymaganego zachowania wału ziemnego.

#### 10. Uwaga nr 11C

- 1) Wnosi się o wykreślenie w § 9 ust. 1 pkt 3 planu wyrazów „z wyjątkiem gospodarowania odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia w obrębie obszaru objętego planem działalności usługowej lub produkcyjnej”, argumentując, że zapis ten może być interpretowany w sposób pozwalający na gospodarke własnymi odpadami, co byłoby sprzeczne z przepisami o ochronie środowiska i przyrody.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Kwestionowany przepis jest zgodny z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj. Dz. U. Nr 185, poz. 1243, z późn. zm.). Wytwórca odpadów jest zobowiązany do gospodarowania tymi odpadami, w pierwszej kolejności – w miejscu ich powstawania (art. 9 ust. 1 oraz art. 63 ust. 1 cyt. ustawy). Przez gospodarowanie odpadami rozumie się zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów, w tym również nadzór nad takimi działaniami oraz nad miejscami unieszkodliwiania odpadów, zaś posiadacz, w tym wytwórca, odpadów jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami.

#### 11. Uwaga nr 11D

- 1) Wnosi się o wprowadzenie w § 34 ust. 1 pkt 2 (obecnie - § 33 ust. 1 pkt 2) planu po wyrazach „zabudowa magazynowo – składowa oraz bazy, z wyjątkiem baz paliw płynnych”, wyrazów „baz paliw stałych i baz paliw gazowych”.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej baz gazu płynnego oraz działalności związanych ze składowaniem surowców, paliw i innych materiałów na otwartej powierzchni, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub budowlami na terenie A4PU (dawna Cukrownia i Rafineria Chybie). Nie uwzględnił uwagi w zakresie „baz paliw stałych i paliw gazowych”.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalenia planu uwzględniają istotę uwagi. W przepisach i literaturze przedmiotu brak jest pojęcia „baza paliw stałych” i „baza paliw gazowych”. Właściwy w przypadku paliw stałych jest użyty w planie termin „składowisko” lub „skład”.

#### 12. Uwaga nr 12A

- 1) Zarzuca się brak ustalenia w planie konieczności realizacji przejścia podziemnego dla pieszych, rowerzystów i inwalidów przez linię kolejową w ciągu ul. Bielskiej oraz nieuwzględnienie porozumienia pomiędzy Gminą Chybie a PKP, dotyczącego lokalizacji bezkolizyjnego przejścia nad torami.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) plan nie zawiera ustaleń dotyczących terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte, w tym w zakresie realizacji przejść (pod- lub nadziemnych) w ich obrębie. (b) Ustalenia planu zapewniają możliwość realizacji budowli, o których mowa w uwadze. Wynika ona także z samego jedynie przeznaczenia terenów dróg publicznych. Droga, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, z późn. zm.) oznacza budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, do których zalicza się obiekty mostowe i tunele (w tym przejście podziemne). (c) Zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1 lit. b planu, w projektach budowy i przebudowy dróg należy uwzględniać wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych. Wymóg określenia warunków do korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich wynika również z przepisów ogólnie obowiązujących (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane [tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.], Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich

usytuowanie [Dz. U. Nr 43, poz. 430]), Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie [Dz. U. Nr 63, poz. 735]). (c) Brak w planie wzmianki o konieczności realizacji inwestycji, o których mowa w uwadze, w konfrontacji z zamieszczeniem takiego zapisu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z różnych celów sporządzania tych dokumentów i ich statusu prawnego (plan stanowi akt prawa miejscowego, w którym, w przeciwieństwie do studium, nie zawiera się zapisów o charakterze postulatów lub kierunkowych założeń). (d) Inwestycje związane z modernizacją linii kolejowej, o których mowa w Protokole z komisji powołanej pismem nr IZDKc-5003/26/11 z dnia 17 maja 2011 r. w sprawie zatwierdzenia zmian w zakresie przejazdów kolejowych oraz powiązanej z nimi infrastruktury drogowej w granicach Gminy Chybie w dniu 26 maja 2011 r., mogą być realizowane niezależnie od ustaleń planu na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), a także na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.).

### 13. Uwaga nr 12C

- 1) Wnosi się uwagę dotyczącą treści § 10 ust. 6 planu, zarzucając, że treść ta jest niezrozumiała.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Przepis § 10 ust. 6 dotyczy w sposób oczywisty źródeł ciepła, nie zaś paliw, jak twierdzi się w uwadze. O źródłach ciepła mówi się m.in., w art. 5 ust. 5 i art. 33 ust. 2 oraz w rozdz. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), a także w § 133 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdzie przez źródła ciepła rozumie się m.in. kotłownię i węzeł ciepłowniczy indywidualny lub grupowy. Ze względu na położenie gminy Chybie w strefie, dla której wymagane jest opracowanie programu ochrony powietrza oraz z uwagi na istotne zagrożenie niską emisją wskazane jest używanie urządzeń do produkcji ciepła spełniających kryteria niskoemisyjne.

### 14. Uwaga nr 12D

- 1) Wnosi się uwagi dotyczące zasadności i sposobów ochrony drzew stanowiących pomniki przyrody (§ 11 ust. 1 pkt 2 planu); stwierdza się, że plan powinien zawierać ustalenia dotyczące stanu zdrowotnego drzew, zasad określania tego stanu, w tym w kontekście bezpieczeństwa użytkowników dróg oraz zasad usuwania drzew.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalanie sposobu postępowania z pomnikami przyrody, ich powoływanie lub znoszenie oraz ustalanie wytycznych w tym zakresie nie należy do przedmiotu planu (uwzględnia się w nim jedynie ograniczenia wynikające z ustanowienia pomników przyrody [art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.)]). Sprawy te reguluje ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.) i tylko w jej trybie mogą być one realizowane.

### 15. Uwaga nr 12E

- 1) Wnosi się uwagi dotyczące zasadności i sposobów ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 8, 25 i 33 planu oraz dóbr kultury współczesnej (§ 12 ust. 7 pkt 2).

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Projekt planu został uzgodniony przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie z dnia 11.05.2011 r.). Konserwator zabytków stwierdził w uzgodnieniu, że ustalenia przyjęte w planie są zgodne z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i zapewniają w sposób dostateczny ich ochronę. Gmina Chybie nie posiada gminnej ewidencji zabytków, jest zatem

związana wskazaniami wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.]). Zamieszczony w planie wykaz obiektów zabytkowych z informacjami o tych obiektach jest zgodny z danymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, Delegatura w Bielsku – Białej, zawartymi w piśmie z dnia 27.07.2010 r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zweryfikowanymi według informacji wojewódzkiego konserwatora zabytków w lipcu 2010 r. (b) Przez dobra kultury współczesnej rozumie się m.in. miejsca pamięci (art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647]). Właściwą w sprawie miejsc pamięci jest Ewidencja grobów i cmentarzy wojennych oraz innych miejsc pamięci woj. śląskiego, prowadzona przez Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach. Zawarty w planie wykaz miejsc pamięci z informacjami o tych miejscach jest zgodny z danymi zamieszczonymi w przywołanej ewidencji.

#### 16. Uwaga nr 12F

- 1) Stwierdza się, że samo tylko odwołanie w treści § 13 ust. 1 planu do Rozporządzenia Nr 2/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 17 czerwca 2010 r. jest mało czytelne - w planie należy powtórzyć zakazy i ograniczenia dotyczące gminy Chybie, wynikające z tego rozporządzenia.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) W aktach prawa miejscowego nie zamieszcza się treści przepisów ustaw i rozporządzeń (§ 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” [Dz. U. Nr 100, poz. 908]). (b) Ustalenia planu w zakresie terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów (§ 4 pkt 3 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. Nr 164, poz. 1587]). Zgodnie z art. 73 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), w planie uwzględnia się ograniczenia wynikające z ustanowienia stref ochronnych ujęć wód. Plan wypełnia te wymogi w stosunku do strefy ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów w sposób uwzględniający zakazy i ograniczenia wynikające z tego rozporządzenia.

#### 17. Uwaga nr 12G

- 1) Stwierdza się, w odniesieniu do treści § 14 ust. 1 planu, że ryzyko zalania lub podtopienia piwnic istnieje na całym obszarze gminy.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Ustalenie w planie bezwarunkowego zakazu budowy kondygnacji podziemnych i piwnic na całym obszarze objętym planem, bez względu na lokalne uwarunkowania i wyniki rozpoznania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, stanowiłoby niczym nieuzasadnione ograniczenie możliwości realizacji inwestycji zgodnych z planem. Obowiązek rozpoznania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych i dostosowania do ich wyników zakresu i treści projektu budowlanego wynika z art. 34 ust. 2 i 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012, poz. 463).

#### 18. Uwaga nr 13

- 1) Wyraża się brak zgody na przeznaczenie działek 139/26, 139/27, 139/35, obr. Chybie pod zabudowę produkcyjną – usługową (teren A3PU), argumentując, że spowoduje to pogorszenie warunków zamieszkania na sąsiednich posesjach (teren A4MU), godząc w interes prawny i uprawnienia osób składających uwagę.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 5 (uwaga nr 4).

19. Uwaga nr 14

1) Wnosi się o wprowadzenie funkcji usługowej na działce 240/2, obr. Mnich.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dopuszczalnej ze względu na wymóg zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, poprzez zmianę przeznaczenia części działki 240/2, obr. Mnich przeznaczonej pod zabudowę z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz obiektami służącymi gospodarce rolnej (MNU). Nie uwzględniono uwagi w pełnym zakresie dotyczącym funkcji usługowej.

2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: wprowadzenie funkcji usługowej w szerszym zakresie nie jest możliwe ze względu na wymóg zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Zgodnie z rysunkiem studium część działki możliwa do przeznaczenia pod zabudowę znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MI), dla którego w planie można ustalić przeznaczenie terenu jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (MNU).

20. Uwaga nr 15B

1) Wnosi się o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający zabudowę „powyżej” działki 433/18, obr. Chybie.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Możliwość realizacji zabudowy na działce 433/18 (łącznie z działką 433/8), obr. Chybie nie wymaga zmian w planie. Zastosowanie w tej sprawie ma przepis § 8 ust. 1 pkt 4 planu, przewidujący, że w sytuacji, gdy wyznaczona strefa ekotonowa uniemożliwia realizację zabudowy na istniejącej działce budowlanej, dopuszczalna jest budowa na tej działce budynku mieszkalnego w odległości od granicy lasu niemniejszej niż 12 m, zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

21. Uwaga nr 16

1) Wnosi się o korektę granic działki 674/33, obr. Chybie, błędnie oznaczonej na rysunku planu jako dwie działki o numerach 674/33 i 674/48.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Granice i numery działek ewidencyjnych oznaczone na rysunku planu są zgodne z mapą ewidencyjną gminy Chybie, prowadzoną przez Starostę Cieszyńskiego. Oznaczenia rysunku planu w tym zakresie stanowią element informacyjny, który nie jest ustaleniem planu (§ 5 ust. 2 pkt 8 lit. f planu).

22. Uwaga nr 17

1) Wnosi się sprzeciw wobec planowanego przebiegu drogi C1KDL (ul. Pod Dudnią - ul. Bielska). Stwierdza się, że droga ta podzieli działkę 694/3, obr. Mnich, której składający uwagę właścicielem i będzie przebiegać niedaleko domu. Zwiększony ruch kołowy pogorszy jakość życia rodziny składającego uwagę i mieszkańców ul. Kolonia oraz spowoduje utratę walorów przyrodniczych okolicznych terenów. Wnosi się o wprowadzenie alternatywnego rozwiązania, polegającego na przesunięciu drogi na teren zajmowany przez kanał melioracyjny.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Uwaga nie może być uwzględniona, także w zakresie rozwiązania alternatywnego, ze względu na wymóg zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Lokalizacja drogi jest zgodna z rysunkiem studium. Rozwiązanie alternatywne nie jest możliwe również z uwagi na jego niezgodność z zasadami racjonalnego kształtowania przebiegu drogi. (b) Planowana droga będzie obsługiwać m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, położone na zachód od ul. Kolonia, wyznaczone w planie w związku z wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów w tym rejonie (w tym w obrębie działki 694/3, obr. Mnich pod zabudowę przeznaczono w wyniku częściowego uwzględnienia wniosku 2670 m<sup>2</sup>). (c) Ingerencja drogi w stosunku do działki 694/3, obr. Mnich nie jest nadmierna: pas drogi zajmuje w jej obrębie około 820 m<sup>2</sup> (5% pow. działki), zaś najmniejsza odległość krawędzi jezdni od istniejącego budynku mieszkalnego na tej działce wynosić będzie 35 m. (d) Rejon lokalizacji drogi nie cechuje się szczególnymi walorami przyrodniczymi. Ustalona w planie lokalizacja drogi minimalizuje negatywne skutki jej realizacji w przeciwieństwie do proponowanego rozwiązania alternatywnego, zgodnie z którym droga miałaby przebiegać w większym oddaleniu od zabudowań, lecz w głębi zwartej kompleksu gruntów rolnych.

#### 23. Uwaga nr 20A

- 1) Wnosi się o wykreślenie zapisu w § 7 ust. 1 pkt 3 planu wyrazów: „na terenach, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w stosunku do działki 86/20, obr. Mnich, stanowiącej własność składającej uwagę; dla pozostałej części obszaru objętego planem uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 8 (uwaga nr 11A).

#### 24. Uwaga nr 20B

- 1) Wnosi się o wprowadzenie w § 7 ust. 4 pkt 2b (obecnie - § 7 ust. 5 pkt 2) planu zastrzeżenia, że zapis o zmianach ukształtowania powierzchni ziemi na terenie dawnej Cukrowni i Rafinerii Chybie (teren A4PU) nie dotyczy istniejących wałów przeciwhałasowych.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę częściowo, ustalając w § 34 ust. 2 pkt 5 (obecnie - § 33 ust. 2 pkt 5) projektu planu, że w celu ochrony akustycznej sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej należy zachować wał ziemny lub wprowadzić w jego miejsce inny element ochrony akustycznej. Uwaga nie została uwzględniona w pełnym zakresie, przewidującym bezwzględne zachowanie wału ziemnego.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 9 (uwaga nr 11B).

#### 25. Uwaga nr 20C

- 1) Wnosi się o wykreślenie w § 9 ust. 1 pkt 3 planu wyrazów „z wyjątkiem gospodarowania odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia w obrębie obszaru objętego planem działalności usługowej lub produkcyjnej”.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 10 (uwaga nr 11C).

#### 26. Uwaga nr 20D

- 1) Wnosi się o wprowadzenie w § 34 ust. 1 pkt 2 (obecnie - § 33 ust. 1 pkt 2) po wyrazach „zabudowa magazynowo – składowa oraz bazy, z wyjątkiem baz paliw płynnych”, wyrazów „baz paliw stałych i baz paliw gazowych”.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej baz gazu płynnego oraz działalności związanych ze składowaniem surowców, paliw i innych materiałów na otwartej powierzchni, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub budowlami na terenie A4PU (dawna Cukrownia i Rafineria Chybie). Nie uwzględnił uwagi w zakresie „baz paliw stałych i paliw gazowych”.

- 2) Uwaga w części nieuwzględnionej pozostaje nieuwzględniona.



Wyjaśnienie: jak w poz. 11 (uwaga nr 11D).

27. Uwaga nr 21

- 1) Wnosi się o zamieszczenie w planie budowy drogi (ścieżki) pieszo - rowerowej przy ul. Bielskiej na odcinku stawy PAN Gołysz - oczyszczalnia ścieków (po prawej stronie drogi), służącej poprawie bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Możliwość realizacji ścieżki pieszo - rowerowej nie wymaga zmian w planie. Plan zawiera ustalenia umożliwiające sytuowanie ścieżek, w tym rowerowych w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych (§ 16 ust. 2 pkt 4, § 43 i 44), a także w obrębie terenów o innym przeznaczeniu (§ 6 ust. 3 pkt 1).

28. Uwaga nr 23A

- 1) Wnosi się zastrzeżenia dotyczące ochrony niektórych obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, o których mowa w § 12 pkt 5 - 8 planu, stwierdzając, że należy zinwentaryzować i wpisać do ewidencji (tylko) te obiekty, które bezwzględnie ochroną powinny zostać objęte.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: jak w poz. 15 – odpowiednio do treści uwagi (uwaga nr 12E).

29. Uwaga nr 23B

- 1) Wnosi się sprzeciw wobec możliwości lokalizacji stacji paliw w obrębie terenu A4PU (na działce, na której był posadowiony budynek przy ul. Cieszyńskiej 4), argumentując, że lokalizacja stacji paliw w tym miejscu może w przyszłości uniemożliwić lub spowodować nieprzewidywalne następstwa w zakresie restrukturyzacji obiektów i gruntów byłej cukrowni; wskazuje się ponadto na sąsiedztwo przedszkola i domu kultury.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Lokalizacja stacji paliw jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (stacje paliw należą do funkcji dopuszczalnych na obszarach zabudowy produkcyjno – usługowej). Usytuowanie budynku przedszkola i domu kultury oraz powierzchnia działki (0,74 ha) pozwalają na zgodną z przepisami (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie [Dz. U. Nr 243, poz. 2063]) lokalizację stacji paliw na omawianym terenie. Wymagane odległości stacji paliw od innych obiektów nie powinny powodować ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie pozostałej części terenu A4PU.

30. Uwaga nr 25

- 1) Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki 68/10, obr. Zaborze z terenu rolniczego na teren przeznaczony pod zabudowę.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Wnioskowane przeznaczenie działki 68/10, obr. Zaborze jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Zgodnie z rysunkiem studium działka, o której mowa w uwadze, znajduje się w obrębie obszarów użytkowanych rolniczo (R), dla których nie jest możliwe ustalenie w planie przeznaczenia pod zabudowę.

31. Uwaga nr 26B

- 1) Wnosi się o usunięcie z § 8 ust. 1 pkt 3 planu zakazu lokalizacji w strefie ekotonowej od granicy lasu szczelnych ogrodzeń, argumentując, że uniemożliwi to ogrodzenie działek mieszkalnych.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: W strefie ekotonowej istnieje możliwość realizacji ogrodzeń, ograniczenia w tym zakresie dotyczą jedynie ogrodzeń szczelnych, czyli stanowiących mur lub takich, w których powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% powierzchni poszczególnych segmentów ogrodzenia na wysokości do 0,5 m nad poziomem gruntu.

### 32. Uwaga nr 27B

- 1) Wnosi się o rezygnację z wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębie wyznaczonych w prognozie oddziaływania na środowisko terenów stanowiących potencjalnie istotne siedliska dla ptaków polnych oraz stref siedlisk płazów.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Rozwiązania przyjęte w planie w zakresie terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Strona składająca uwagę nie skorzystała z możliwości wniesienia uwag i wniosków w poruszanych kwestiach na etapie sporządzania studium. (b) Nie można twierdzić o znaczącym negatywnym oddziaływaniu ustaleń planu, w tym w zakresie przeznaczenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową, na gatunki nie objęte ochroną w obszarze Natura 2000 (ptaki polne, płazy i gady). Wśród gatunków ptaków regularnie występujących na obszarze Dolina Górnej Wisły, wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, z siedlisk polnych korzysta jedynie bocian biały. Liczebność tego gatunku ptaków na obszarze Dolina Górnej Wisły nie spełnia jednak kryteriów określonych w § 6 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510). Zgodnie z linią orzecznictwa sądów administracyjnych (NSA II OSK 1300/10 z dnia 25 stycznia 2011 r., II OSK 1587/10 z 8 lipca 2011), obszar Natura 2000 nie jest obszarem „w obrębie którego obowiązuje specjalny reżim prawny, taki jak dla parku narodowego czy też rezerwatu przyrody” i „mogą być w jego obrębie podejmowane przedsięwzięcia, które osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie nie oddziałują na cele jego ochrony określone w art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody”. (c) Siedliska potencjalnie istotne dla gatunków ptaków polnych wyznaczono w prognozie oddziaływania na środowisko jedynie w celu oszacowania wpływu zmian w przeznaczeniu terenów na te gatunki ptaków. Nie jest uprawnione traktowanie tych siedlisk jako terenów, które powinny być wykluczone z możliwości zabudowy. Zgodnie z prognozą, istnieć będzie nadal wystarczająca powierzchnia siedlisk dla właściwej ochrony ptaków polnych i innych zwierząt. (d) W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, podlegające ochronie w art. 21 Konstytucji. Ograniczenie prawa własności poprzez zakaz zabudowy musi wynikać z istotnych przesłanek, przy koniecznym wyważeniu interesów publicznych i prywatnych oraz uwzględnieniu zasady proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, w tym w związku z wymogami ochrony przyrody. Większa część gruntów możliwych do zabudowy została przeznaczona na ten cel już w planie obowiązującym (Uchwała Nr XVIII/124/04 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lipca 2004 r.). Osoby posiadające tytuł prawny do nieruchomości, które zgodnie z tym planem są możliwe do zabudowy, mają prawo ich zagospodarowania zgodnie z warunkami ustalonymi w planie. Postulowana w uwadze rezygnacja z przeznaczania pod zabudowę terenów, dla których plan obowiązujący taką możliwość przewiduje, pomija kwestie odszkodowań obciążających budżet gminy, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647). (e) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił bez uwag (Postanowienie WOOŚ-BB.610.8.2012.AB z dnia 27 kwietnia 2012 r.) i zaopiniował pozytywnie (pismo WOOŚ-BB.410.27.2012.AB z dnia 27 kwietnia 2012 r.) projekt planu, stwierdzając w uzasadnieniu cyt. postanowienia, że „przewidywany sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki ptaków, dla których ochrony wyznaczony został obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”, a także na cele ochrony specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 „Pierściec” i „Zbiornik Goczałkowicki –

Ujście Wisły i Bajerki” oraz że „planowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na walory przyrodnicze rezerwatu przyrody „Rotuz” oraz na funkcjonowanie korytarzy ekologicznych”.

33. Uwaga nr 1 (28)

- 1) Wnosi się o zmianę przeznaczenia części działki 283/46, obr. Zaborze, położonej w planie w obrębie terenów użytkowanych rolniczo na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Uwaga, wniesiona w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w części objętej zmianami – w dniach od 10 października 2011 r. do 31 października 2011 r., nie dotyczy części projektu planu ponownie wykładanej. Uwagi wnoszone do projektu planu mogą dotyczyć wyłącznie projektu w postaci, w jakiej został on wyłożony do publicznego wglądu (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647]). Zwraca się ponadto uwagę, że wnioskowane przeznaczenie części działki jest niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu.

34. Uwaga nr 3 (30)

- 1) Wnosi się o zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogowego ul. Okrężnej (2KDL) w obrębie terenu A23MN.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Uwaga, wniesiona w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w części objętej zmianami – w dniach od 10 października 2011 r. do 31 października 2011 r., nie dotyczy części projektu planu ponownie wykładanej. Uwagi wnoszone do projektu planu mogą dotyczyć wyłącznie projektu w postaci, w jakiej został on wyłożony do publicznego wglądu (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647]).

35. Uwaga nr 1 (31)

- 1) Zarzuca się błędne ustalenie przeznaczenia oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów PU (zabudowy produkcyjno – usługowej) graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej w sposób powodujący obniżenie jakości życia mieszkańców i wartości ich nieruchomości oraz pogorszenie stanu środowiska gminy.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: (a) Uwaga, wniesiona w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w części objętej zmianami – w dniach od 18 maja 2012 r. do 8 czerwca 2012 r., nie dotyczy części projektu planu ponownie wykładanej. Uwagi wnoszone do projektu planu mogą dotyczyć wyłącznie projektu w postaci, w jakiej został on wyłożony do publicznego wglądu (art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647]). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu w zakresie terenów PU są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wiążącymi przy sporządzaniu planu. Strona składająca uwagę nie skorzystała z możliwości wniesienia uwag w poruszanych kwestiach na etapie sporządzania studium. (b) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował pozytywnie projekt planu (pismo WOOŚ-BB.410.27.2012.AB z dnia 27 kwietnia 2012 r.), nie warunkując tej oceny od spełnienia rzekomego wymogu, o którym mowa w uwadze. Zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ sporządzający projekt planu był zobowiązany jedynie do wzięcia pod uwagę opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz – zgodnie z art. 55 ust. 3 cyt. ustawy – zawrzeć w podsumowaniu informację, w jaki sposób opinia ta została wzięta pod uwagę i w jakim zakresie została uwzględniona. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż „należy rozważyć rozszerzenie obowiązku realizacji elementów ochrony akustycznej na wszystkie tereny PU - w przypadku przekroczeń norm dopuszczalnej emisji hałasu na terenach chronionych akustycznie”. Jak wynika z rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chybie z dnia 26 czerwca

2012 r., rozpatrując tę opinię zważono na następujące przesłanki, decydujące o niewprowadzeniu zmian do projektu planu: (i) ustalone w § 33 ust. 2 pkt 5 planu zasady zagospodarowania terenu A4PU wynikają ze szczególnych uwarunkowań występujących na tym terenie, wymagających określenia odrębnych w stosunku do innych terenów PU zasad zagospodarowania - w celu przywrócenia lub nadania gruntom przemysłowym wartości użytkowych oraz ich wykorzystania pod zabudowę produkcyjną i usługową (§ 7 ust. 5 pkt 2 planu); (ii) ustalenia te dotyczą istniejących elementów zagospodarowania terenu, określając możliwość ich zachowania lub zastąpienia innymi sposobami ochrony akustycznej w procesie przekształceń obszaru dawnej Cukrowni i Rafinerii Chybie. Ustalenia planu w tym zakresie nie wynikają zatem z zamiaru objęcia ochroną akustyczną jedynie terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w sąsiedztwie terenu A4PU, lecz wiążą się z procesem przekształceń w obrębie tego terenu. Nie oznacza to zakazu lub niemożliwości stosowania elementów ochrony akustycznej w przypadku innych terenów PU. Dopuszczalność realizacji takich elementów jest określona w § 6 ust. 3 pkt 3 planu (do dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenów należą „instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska”). Konieczność ich stosowania powinna jednak wynikać z faktycznych okoliczności. W planie nie można ustalać norm uzależniających jakieś rozwiązanie od przyszłych zdarzeń, w tym przypadku od sytuacji, o której mowa w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, mającej polegać na „przekroczeniu norm dopuszczalnej emisji hałasu na terenach chronionych akustycznie”. Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdza się, że plan w odpowiedni sposób zapewnia możliwość realizacji elementów ochrony akustycznej – również w przypadku, o którym mowa w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Ponadto w tej samej sprawie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Cieszynie uzgodnił (postanowienie ONS/ZNS 5221/6/11 z 16 maja 2011) i zaopiniował (opinia sanitarna, ONS ZNS 522/19/11 z dnia 11 maja 2011 r.) projekt planu w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych - pozytywnie bez zastrzeżeń, stwierdzając, że „ustalenia zawarte w projekcie planu zawierają szereg znaczących ograniczeń związanych z realizacją inwestycji w zakresie ochrony środowiska, które pozwalają na dotrzymanie wymaganych standardów”. (c) Zgodnie z § 146 Zasad techniki prawodawczej (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" [Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908]) definicję danego określenia formułuje się, jeżeli jest ono wieloznaczne lub nieostre, bądź nie jest powszechnie zrozumiałe. Terminy „zabudowa produkcyjna” lub „produkcyjno - usługowa”, „produkcja”, „budynek produkcyjny” i „obiekt przemysłowy” są stosowane w przepisach prawa powszechnie obowiązujących (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.] wraz z przepisami wykonawczymi; Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych [Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r., Dz. U. Nr 112, poz. 1316, z późn. zm.]; Polska Klasyfikacja Działalności [Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, Dz. U. Nr 251, poz. 1885; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. Nr 164, poz. 1587]). Stwierdza się, że nie ma podstaw do wprowadzania własnych, odrębnych od powszechnie przyjętych definicji pojęć, o których mowa w uwadze, nie można bowiem uznać, że w zakresie wskazanych pojęć mogą powstać wątpliwości terminologiczne. (d) Ustalanie dopuszczalnych rodzajów działalności produkcyjnej na terenie, dla którego określono przeznaczenie pod taką zabudowę nie należy do kompetencji organów gminy. Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustalenie rodzajów (gałęzi) produkcji byłoby sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2010 r., Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.), zapewniającej wszystkim podmiotom wolność wykonywania działalności gospodarczej na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami, m.in. z zakresu ochrony środowiska. Nie oznacza to jednak możliwości lokalizacji dowolnych przedsięwzięć produkcyjnych. Plan (§ 9 ust. 1 pkt 1 i 2) wyklucza lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności – stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii (w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska) oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397). Określa się ponadto dopuszczalne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów PU (§ 33 ust. 2 pkt 6 – 9) oraz wskazuje tereny chronione przed hałasem, zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska - co zapewniać powinno zachowanie odpowiednich norm hałasu na terenach graniczących z terenami PU. Całokształt zagadnień związanych z oddziaływaniem na środowisko planowanych przedsięwzięć uregulowany jest w ramach ustaw: z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich

naprawie (Dz. U. z 2007, Nr 75, poz. 493, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). Ustawy te wraz z przepisami wykonawczymi konstytuują system ochrony środowiska, funkcjonujący niezależnie od ustaleń planów miejscowych, w tym poprzez wymóg uzyskiwania odpowiednich decyzji administracyjnych oraz sankcje z tytułu nieprzestrzegania obowiązków określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska. Zwraca się ponadto uwagę, że wyznaczenie „obszaru cichego poza aglomeracją” (odpowiadającego postulowanym do utworzenia „strefom ciszy”), zgodnie z art. 73 ustawy Prawo ochrony środowiska, należy do kompetencji rady powiatu. (e) Przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy konieczne jest uwzględnianie uwarunkowań wynikających z istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz prawa własności. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami A1PU i A2PU były przed przystąpieniem do sporządzania planu faktycznie użytkowane jako tereny zabudowy produkcyjnej. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego cechujące gminę, wyrażające się w istniejącej niekorzystnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, przy koniecznym pogodzeniu w planie sprzecznych interesów różnych podmiotów, nie pozwalają na stosowanie modelowego sposobu kształtowania przestrzeni, o którym mowa w uwadze. Przeznaczenie terenów A1PU i A2PU w obowiązującym planie miejscowym (teren A1UR) jest, przy wzięciu pod uwagę przepisów z zakresu ochrony środowiska, o których mowa wyżej, jedynie w niewielkim stopniu odmienne od ustaleń zawartych w projekcie planu. Obowiązujący plan miejscowy ustala w istocie taki sam rodzaj przeznaczenia terenu (działalność usługowo – produkcyjna, w tym małe przedsiębiorstwa usługowo – produkcyjne i drobna wytwórczość), posługując się niemającymi mocy zaleceniami lub w części nieprecyzyjnymi pojęciami i zakazami. (f) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu została sporządzona z wykorzystaniem dostępnych danych dotyczących m.in. stanu środowiska. Cytowane w uwadze sformułowanie odnosi się do stanu istniejącego i musi być odczytywane w kontekście wskazanego zagrożenia hałasem z emisji pochodzącej z tras komunikacyjnych - jako zagrożenia obejmującego większą część obszaru gminy niż lokalne emisje hałasu pochodzącego z innych źródeł. Przy braku danych dotyczących faktycznej emisji hałasu, wniosek taki wynika z analizy rozmieszczenia i rodzaju emitorów hałasu oraz ich relacji przestrzennych w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/125/2012  
Rady Gminy Chybie  
z dnia 3 lipca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rada Gminy Chybie postanawia w zakresie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, obejmujących przebudowę i budowę dróg gminnych oraz wodociągów i kanalizacji, co następuje:

1. Inwestorem inwestycji będzie Gmina Chybie na zasadach określonych we właściwych przedmiotowo przepisach oraz w terminach ustalanych w wieloletnim programie inwestycyjnym i uchwałach budżetowych, w miarę pozyskiwania środków finansowych.
2. Budowa systemu kanalizacji realizowana będzie w ramach projektu „Ochrona wód zbiornika wody pitnej dla aglomeracji Górnego Śląska poprzez budowę systemu oczyszczania ścieków w gminie Chybie”.
3. Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z wykorzystaniem:
  - 1) środków budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
  - 2) środków zewnętrznych, w tym dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych;
  - 3) partnerstwa publiczno - prywatnego oraz porozumień o charakterze cywilno - prawnym.