

UCHWAŁA NR XI/90/2019
Rady Gminy Czernichów
z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa
Międzybrodzie Bialskie w gminie Czernichów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz.506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz.1945 z późn. zm.)

Rada Gminy Czernichów
stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Czernichów” przyjętego Uchwałą Nr XXII/173/2017 z dnia 3 marca 2017 roku
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Międzybrodzie Bialskie
w gminie Czernichów.

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje część obszaru sołectwa Międzybrodzie Bialskie w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Rady Gminy Czernichów Nr XXXIV/276/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Międzybrodzie Bialskie w gminie Czernichów.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
 - a) Rozdział I - Przepisy ogólne,
 - b) Rozdział II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem,
 - c) Rozdział III - Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z rysunku planu w skali 1:2 000 z wyrysiem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów”.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) obowiązujące oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) obiekt zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu,
 - e) stanowisko archeologiczne ze strefą ochrony konserwatorskiej,
 - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q=10%),
 - g) obszary zagrożone ruchami masowymi („os4”),
 - h) symbole identyfikujące tereny (złożone z oznaczenia liczbowego i literowego) w tym:
 - MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - MM - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa,
 - PU - zabudowa produkcyjno-usługowa,
 - ZW - zieleń przywodna,
 - ZB - zieleń nadbrzeżna otwartego zbiornika wodnego,
 - ZI - zieleń izolacyjna,
 - KDD - droga publiczna klasy D,

- KDW - droga wewnętrzna,
 - K - obiekty i urządzenia kanalizacji;
- 2) oznaczenia elementów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
a) cały obszar opracowania w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego;
- 3) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
a) drogi poza obszarem opracowania.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2 000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów” i legendą;
- 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernichów w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernichów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

4. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania;
- 2) tereny górnicze.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejścia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ciekowi naturalnym - rozumie się definicję zawartą w Prawie wodnym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 4) obiekcie pomocniczym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany niezbędny dla obsługi funkcji usługowej bądź produkcyjnej określonej w niniejszym planie, służący do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu. Powyższa definicja nie dotyczy garaży;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to „teren biologicznie czynny” zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku/ów znajdujących się na działce budowlanej,
- 7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 8) proekologicznych źródłach ciepła - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła;
- 9) przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowemu - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje lecz uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 12) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 13) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 14) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 15) usługach publicznych - rozumie się przez to obiekty i tereny służące celom publicznym - w tym w zakresie administracji, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej;
- 16) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to przedsięwzięcia realizowane w zakresie usług handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, obsługi turystyki, opieki zdrowotnej oraz inną działalność o zbliżonym charakterze;
- 17) usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to działalność i usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz środowiska, dla których strefa oddziaływania mieści się w granicach działki budowlanej;
- 18) wiacie - rozumie się obiekt (budowlę) posiadający fundamenty, dach, nieposiadający ścian oraz posadowienie budowli na słupach;
- 19) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;
- 20) wysokości zabudowy - rozumie się:
 - a) wysokość budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 21) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny polan i obszarów przyleśnych z gruntami rolnymi, gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz nieużytkami.

Rozdział II

PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem i lokalizacją na rysunku planu, obejmują:

- 1) otulinę Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - zasady ochrony i kierunki działania określone w Rozporządzeniu Nr 9/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Małego (Dz. Urz. Województwa Bielskiego Nr 9, poz. 110).

§ 7. 1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z inwestycjami celu publicznego;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany przez właściwy organ, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania terenów zieleni, w tym:
 - a) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów) oraz stanowiących strefy ekotonowe obrzeży lasów i polan śródleśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZB”;
- 2) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W celu zachowania i ochrony istniejącej w obszarze substancji zabytkowej przyjmuje się - stosownie do przepisów odrębnych - zasady zagospodarowania uwzględniające opiekę nad zabytkami.

2. Ochronie podlega obiekt oznaczony na rysunku planu - krzyż, murowany, ob .ul. Ekologiczna za nr 4, 1901r., dz. nr 6201/6, dla którego ustala się utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego obiektu, obowiązuje konserwacja, restauracja, rewaloryzacja.

3. Ochronie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, podlega stanowisko archeologiczne - zabytek archeologiczny (stanowisko) - ślad osadnictwa - epoka kamienna (nr obszaru AZP 108-49/4).

4. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego, w tym warunki prowadzenia w strefie ochrony robót budowlanych a także prac ziemnych związanych z infrastrukturą techniczną, drogową i melioracją określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Ustala się podstawową formę zabudowy bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące:

- 1) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami;
- 2) dopuszcza się budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się, bez względu na przeznaczenie, realizacji budynków w zabudowie szeregowej.

2. W terenach przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów - odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) warunki dla budynków istniejących:
 - a) przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego z dopuszczeniem zwiększenia do 20% wysokości budynku bez konieczności spełniania warunków określonych w przepisach szczegółowych,
 - b) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 50% dla każdego z istniejących budynków; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; ustalenia powyższe nie dotyczą obiektów, które powstały niezgodnie z przepisami prawa;
- 2) dla funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej wzdłuż granic sąsiadujących z działkami budowlanymi, w pasie o szerokości min. 1,5 metra, należy wprowadzić zieleń wysoką i niską o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p. na 1 budynek (łącznie z garażem),
 - b) dla obiektów produkcyjno-usługowych - 1 m.p./5 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów usługowych:
 - obiekty kultury - 1 m.p./20 użytkowników,

- obiekty administracji - 1 m.p./10 pracowników,
 - obiekty sportu i rekreacji - 1 m.p./10 użytkowników,
 - przychodnie zdrowia - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty handlowe i usługowe - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej,
 - bary, restauracje 1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych,
 - biura - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej,
 - usługi turystyki - 1 m.p./5 miejsc noclegowych,
- d) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. b) i c) oraz innych nie wymienionych funkcji usługowych nie mniej niż 3 m.p.,
- e) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a na parkingach powyżej 15 stanowisk - minimum 2 miejsca.

§ 11. 1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, na rysunku planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących. W przypadku braku ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

2. W przypadku budynków i ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub nadbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części do linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 12. W obszarze objętym planem obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie map zagrożenia powodziowego - zgodnie z przepisami Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
- 2) położonych w sąsiedztwie infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i branżowych norm technicznych.

§ 13. W celu ochrony przed skutkami powodzi oraz zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

- 1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:
 - a) odległość obiektów kubaturowych co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków naturalnego,
 - b) odległość ogrodzeń - zgodnie z Prawem wodnym;
- 2) w odległości mniejszej niż określone w ust.1 a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych, w granicy zasięgu obszaru zagrożonego ruchami masowymi (oznaczonego na rysunku planu symbolem „os4”), na którym występują skomplikowane warunki gruntowe, należy stosować przepisy odrębne dotyczące ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, a ponadto:

- 1) roboty budowlane powinny być prowadzone w sposób minimalizujący zagrożenie powstania i uaktywnienia się osuwisk,
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu oraz realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 3) zastosowanie odpowiedniego odwodnienia obszaru poprzez wykonanie skutecznego systemu odprowadzania wód powierzchniowych i gruntowych, eliminującego nawodnienie gruntów w obrębie osuwiska,
- 4) ochronę powierzchni ziemi poprzez zastosowanie okrywy biologicznej (roślinności) hamującej rozwój procesów stokowych (osuwiskowych).

§ 15. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 16. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach odrębnych i przyjmuje się dla:

- 1) terenów oznaczonych w planie symbolami „MN”, „MM” - jak dla „terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową”.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - w przedziale od 40°–120°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 800 m²;
- 3) minimalna szerokości frontu działki - 18 m;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Tereny obsługiwane będą przez określone w planie: drogę publiczną i ogólnie dostępną drogę wewnętrzną (nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych) w powiązaniu z układem dróg poza obszarem opracowania.

2. Droga klasy D obsługuje połączenia lokalne.

3. Parametry techniczne drogi publicznej winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy.

4. Plan określa przebieg drogi wewnętrznej obsługującej grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych” (jak w § 5 pkt 1 uchwały) oraz ciągi pieszo jezdne.

5. Ponadto zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

6. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację ścieżek rowerowych i nowych szlaków turystycznych na całym obszarze objętym ustaleniami planu, według następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy ścieżki rowerowe powinny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów;
- 2) w obszarach otwartych ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne powinny być wyznaczane w oparciu o istniejący układ dróg polnych i leśnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej istniejącej na terenie gminy; dopuszcza się wykorzystanie oczyszczalni grupowych, zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych w sposób nie zakłócający istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 3) utrzymuje się w obszarze opracowania planu, system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb;
- 4) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych;
- 5) w celu obsługi terenów objętych planem, ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 6) w obszarze objętym opracowaniem planu, dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) realizacja sieci i urządzeń nie objętych wymogiem wyznaczenia na rysunku planu jest dopuszczona dla obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Rozdział III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „MN1–MN4”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia, miejsca parkingowe;
- 4) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 5) zieleń urządzone.

4. Dla terenów ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe - 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- budynki gospodarcze, garaże, wiaty - 6,0 m,
- inne obiekty budowlane - 12,0 m,

b) geometria dachów dla budynków:

- mieszkalnych, usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30°-45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
- gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15°-45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna - 1,2

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
- b) dla zabudowy usługowej - 1200 m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „MM1”.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 3) zieleń urządzone;
- 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. Dla terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe - 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- budynki gospodarcze - 8,0 m,
- garaże, wiaty - 6,0 m,
- budynki inwentarskie - 10,0 m,
- inne obiekty budowlane - 12,0 m,

b) geometria dachów dla budynków:

- mieszkalnych, usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45° , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
- gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 45° , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe,
- inwentarskich - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 30° , z wysuniętymi okapami, dopuszcza się dachy jednospadowe,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna - 1,2

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
- b) dla zabudowy usługowej - 1200 m².

§ 22. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „PU1”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa produkcyjno-usługowa.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi;
- 3) obiekty pomocnicze, garaże;
- 4) zieleń urządzone.

4. Dla terenu ustala się zakaz realizacji obiektów związanych ze zbieraniem odpadów.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki produkcyjne i usługowe - 15,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- b) garaże, wiaty - 8,0 m,
- c) inne obiekty budowlane - 12,0 m;

2) geometria dachów dla budynków - jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci, minimalny kąt nachylenia połaci 15° . Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna - 2,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

§ 23. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**ZW1**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń przywodna**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) przeprawy mostowe i kładki piesze;

2) ciek naturalne;

3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W terenie ustala się:

1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

2) obowiązek zachowania naturalnego charakteru brzegów, za wyjątkiem realizacji prac zabezpieczających i regulacyjnych w niezbędnym zakresie;

3) dopuszcza się wykonywanie budowli hydrotechnicznych koniecznych dla realizacji statutowych zadań administratora cieku związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową i przeciwoerozyjną.

5. Na terenie zakazuje się:

1) zalesienia terenu;

2) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w ust.3.

§ 24. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**ZB1**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń nadbrzeżna otwartego zbiornika wodnego**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna związana z użytkowaniem i ochroną zbiornika wodnego.

4. W terenie ustala się:

1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

2) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciw-powodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach.

5. Na terenie zakazuje się:

1) realizacji wszelkich obiektów poniżej rzędnej 321,49 m npm;

2) stosowania ogrodzeń i urządzeń ograniczających dostęp do zbiornika wodnego;

3) zalesienia terenu;

4) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w ust.3.

§ 25. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**ZI1**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń izolacyjna**.

3. W terenie ustala się:

1) realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej pełniacej funkcje izolacyjne między zabudową, a obiektami produkcyjnymi i usługowymi ;

2) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami dla dróg, ustala się:

1) **KDD1** - droga publiczna klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających 8 metrów uwzględniającej lokalne przewężenia wynikające z istniejącego zainwestowania lub ukształtowania terenu;

2) **KDW1** - droga wewnętrzna, dla której obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne przy dostosowaniu do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego:

1) ciągi piesze i szlaki rowerowe;

- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych);
- 3) w obrębie linii rozgraniczających drogi klasy D, możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych.

3. W terenach ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 27. 1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „K1”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **obiekty i urządzenia kanalizacji.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

4. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń kanalizacji;
- 2) możliwość wykonywania robót budowlanych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska i Prawa wodnego.
- 3) wzdłuż granic sąsiadujących z działkami budowlanymi, w pasie o szerokości min. 1,5 metra, należy wprowadzić zielen wysoką i niską o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki - 12,0 m,
 - b) wiaty - 6,0 m,
 - c) inne obiekty budowlane - 12,0 m;
- 2) geometria dachów dla budynków - jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci, minimalny kąt nachylenia połaci 15°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna - 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 29. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącą do naliczenia opłat o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernichów.

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Czernichów.

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

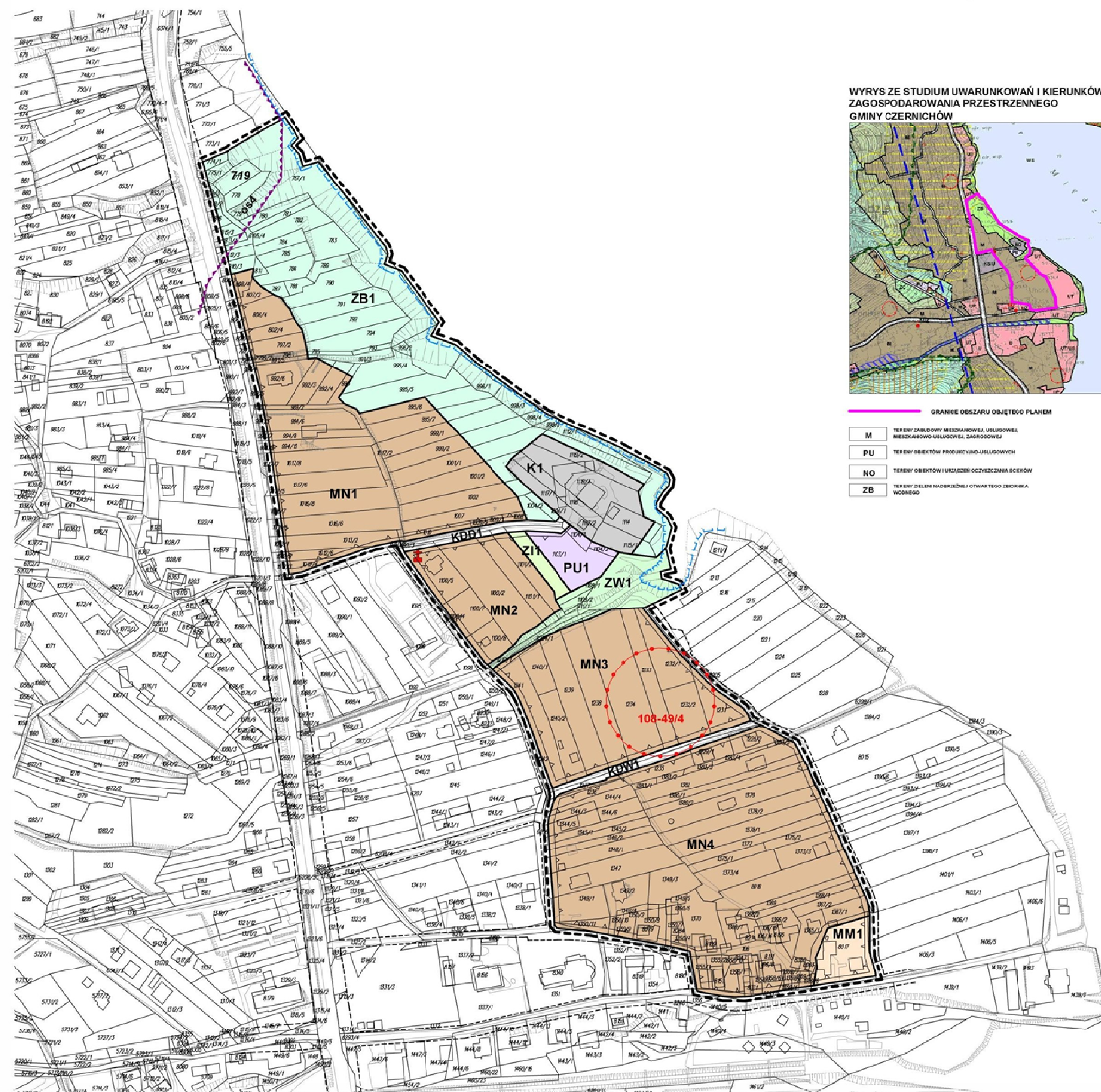
Przewodniczący Rady Gminy
Czernichów

Zbigniew Kotrys

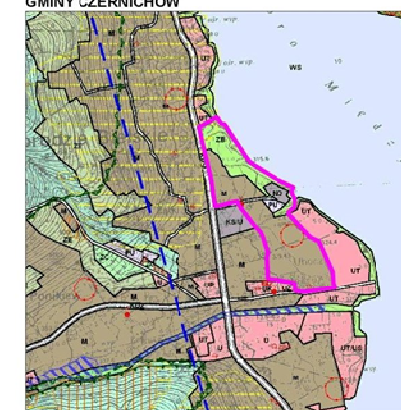
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU SOŁECTWA MIĘDZYBRODZIE BIALSKIE W GMINIE CZERNICHÓW

RYСУNEK PLANU

0 SKALA 1:2000 200
metry



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNICHÓW



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ, WIEJSKOWO-ROLNICZEJ, ZAGRODOWEJ
PU	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH
NO	TERENY OBIEKTÓW URZĄDZEŃ OCHRONY ŚRODOWISKA
ZB	TERENY DLA OBLIEKÓW NADBRZEŻNYCH OTWARTEGO ZBIORNIKA WODNEGO

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEPRAČALNE LINIE ZABUDOWY
	OBIEKT ZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ZE STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OBZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZĘNIA POWODZIĄ Q=10%
	OBZARY ZAGROZĘNIE RUCHAMI MASOWYMI

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY, W TYM:

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA
MM	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA I ZABUDOWA ZAGRODOWA
PU	ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
ZW	ZIELEŃ PRZYWODNA
ZB	ZIELEŃ NADBRZEŻNA OTWARTEGO ZBIORNIKA WODNEGO
ZI	ZIELEŃ IZOLACYJNA
KDD	DROGA PUBLICZNA KLASY D
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA
K	OBIEKTY I URZĄDZENIA KANALIZACJI

OZNACZENIA ELEMENTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIEU MAŁEGO (CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA PLANU)
--	---

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

	DROGI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
--	---------------------------------

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERNICHÓW
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r., poz.1945 ze zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Czernichów i wykazem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Międzybrodzie Bialskie w Gminie Czernichów**, Rada Gminy Czernichów postanawia, co następuje:

1. Przyjmuje się stanowisko Wójta Gminy Czernichów w sprawie nie uwzględnienia uwag **nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6** dotyczących sprzeciwu wobec przeznaczenia działki nr 8017 na zabudowę zagrodową.

Uzasadnienie:

Wnoszący uwagi podnoszą, że przeznaczenie działki 8017 spowoduje uciążliwość dla sąsiedztwa, uniemożliwi prowadzenie działalności turystycznej i rekreacyjnej oraz obniży wartość sąsiednich działek. Żadna ze stron wnoszących uwagi nie jest właścicielem działki nr 8017. Tylko jedna ze stron wnoszących uwagi bezpośrednio graniczy z działką nr 8017.

Działka nr 8017 położona jest w terenie oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów jako „M” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej - tereny istniejące i projektowane). Przeznaczenie tej działki, zgodnie z wnioskiem złożonym przez właściciela będącego rolnikiem, dla realizacji zabudowy zagrodowej zgodne jest z zapisami Studium i przepisami odrębnymi.

Sąsiednie nieruchomości przeznaczone również, zgodnie z zapisami Studium oraz obecnie obowiązującym planem dla tego terenu, co nie daje podstaw do stwierdzenia, że obniżona zostanie ich wartość.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERNICHÓW
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r., poz. 869), finansowane będą z budżetu gminy Czernichów, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie i dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r., poz. 869) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018r., poz. 1530 ze zm.).
3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r., poz. 869).
4. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz. U. z 2018r., poz. 1693 ze zm.).