

**UCHWAŁA NR ...../..../2020**

**RADY GMINY CHELMIEC**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Chelmiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Chelmiec uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec, po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020r.,
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec obejmuje obszar ustalony w Uchwale Nr XIV/290/2019 Rady Gminy Chelmiec z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec tj. działkę nr 52/5 w obrębie Biczycy Górne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.

3. W tekście i na rysunku planu stosuje się symbol literowy **MN** identyfikujący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec dla terenu obejmującego obszar wymieniony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) planie obowiązującym – należy przez to rozumieć obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX(354)2005 Rady Gminy Chelmiec z dnia 31 sierpnia 2005r. (t.j. Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dn. 30.05.2018r. poz. 3929), sąsiadujący z obszarem planu od strony południowej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które przeważa lub powinno przeważać na określonej działce budowlanej, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym realizowanym na określonej działce budowlanej; przeznaczenie dopuszczalne nie może dominować na danej działce budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz jej aktach wykonawczych.

2. Ustalenia zmiany planów nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

**§ 4.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zagospodarowania terenu, z uwagi na położenie w obszarze eksponowanych widokowo stoków i wierzchowin, podporządkowuje się ochronie krajobrazu.

2. Przy zainwestowaniu obowiązuje:



- 1) uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki budowlanej kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych,
  - 2) w zabudowie mieszkalnej obowiązuje:
    - a) w wypadku stosowania dachów stromych (dachy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°) obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości,
    - b) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu wystroju architektonicznego, w tym m.in. tradycyjnej kamieniarki czy elementów drewnianych,
  - 3) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów,
  - 4) lokalizacja obiektów w sposób maksymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu,
  - 5) zabezpieczenie istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności, dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty,
  - 6) zakaz usuwania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych oraz zadrzewień przydrożnych i nadwodnych.
3. Obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w zespołach budynków lokalizowanych na działce budowlanej.
- § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**
1. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na ochronę przyrody lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
  2. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych w przepisach odrębnych.
  3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie planów utrzymuje się dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
- § 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**
1. Teren objęty planem, nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych, nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony w rozumieniu przepisów odrębnych.
  2. Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy odrębne.
- § 7. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z uwagi na objęcie obszarem planu terenu stanowiącego pojedynczą nieruchomość.**
- § 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
    - 1) powiązanie komunikacyjne terenu z istniejącym układem zewnętrznym nie wymaga jego rozbudowy i modernizacji, a zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w ustaleniach szczegółowych,
    - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5m,
    - 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu;
    - 4) lokalizacja nowych, przebudowa bądź zmiana lokalizacji istniejących zjazdów z przylegających do terenu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - 5) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
      - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, realizowanej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem jako miejsca parkingowego stanowiska w garażu,
      - b) 1 stanowisko na 2 lokale mieszkalne dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, realizowanej w formie szeregowej lub grupowej, z dopuszczeniem jako miejsca parkingowego stanowiska w garażu,
      - c) 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów) dla zabudowy usługowej,
      - d) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
    - 6) przy realizacji usług oprócz minimalnej liczby miejsc do parkowania, ustalonej na podstawie pkt 5, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
      - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk nie przekracza 15 miejsc,
      - b) 2 stanowiska, przy liczbie stanowisk powyżej 15 miejsc,
    - 7) stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy oznakować w sposób określony w przepisach odrębnych.
  2. W zakresie systemu infrastruktury technicznej ustala się:



- 1) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązuje powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do szczelnych zbiorników z okresowym wywozem ścieków do oczyszczalni,
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- 7) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- 8) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
- 9) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „Planie Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chelmec,
- 10) obsługa w zakresie łączności telekomunikacyjnej w systemie bezprzewodowym i przewodowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 9.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem **MN**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy usługowej w formie wolno stojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynków mieszkalnych,
- 2) zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 3) zabudowy agroturystycznej,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan i obiektów małej architektury,
- 5) przydomowych basenów, oczek wodnych i zieleni urządzonej,
- 6) kompleksowego uzbrojenia terenu, w tym dróg, powierzchni utwardzonych, parkingów, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, w tym nie więcej niż połowa powierzchni zabudowy dla obiektów wolno stojących przeznaczenia dopuszczalnego,
- 3) obowiązuje intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny wskaźnik – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik – 0,6,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 12 m dla budynków mieszkalnych, usługowych, rekreacji indywidualnej i agroturystyki,
  - b) 5 m dla wolno stojących garaży, budynków gospodarczych, wiat, zadaszeń i altan,
  - c) 12 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) spadek głównych połaci dachowych od 5 do 45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich, w tym tarasów i dachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, dachów pulpitowych.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

6. Lokalizacja zabudowy w zbliżeniu do terenów leśnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

7. Obsługa komunikacyjna, z zachowaniem ustaleń zawartych w §8 ust. 1 pkt 2 i 4 z drogi klasy L o symbolu KDL, w planie obowiązującym.

8. Ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów, w tym ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia końcowe**

**§10.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenu objętego planem, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), na 10%.



**§11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

**§12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**§13.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chelmec.



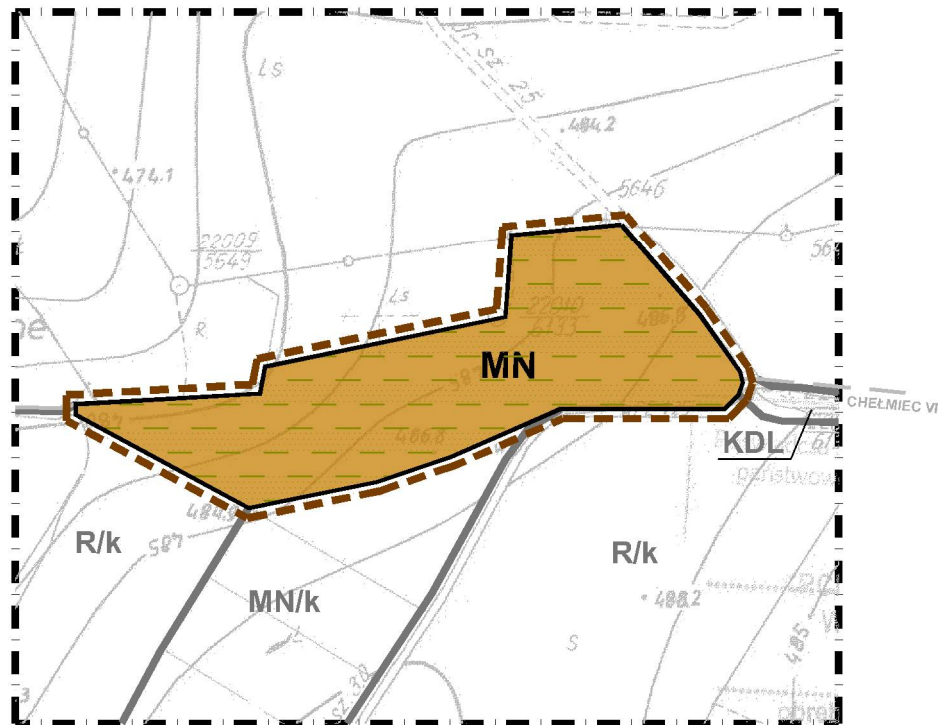
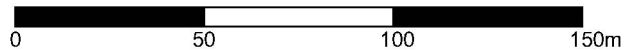
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

DZ. NR 52/5

OBRĘB BICZYCE GÓRNE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA.....

RYSUNEK PLANU  
SKALA OPRACOWANIA 1:2000



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZARY EKSPONOWANYCH WIDOKOWO STOKÓW I WIERZCHOWIN

### OZNACZENIA INNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE
- GRANICA ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC  
UCHWAŁA NR XV/294/2020 RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA 20 STYCZNIA 2020 R.

- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA OBSZARU PODLEGAJĄCEGO OPRACOWANIU MPZP
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- R - TERENY ROLNE
- ZL - LASY
- DROGA KLASY LOKALNEJ

