

**UCHWAŁA Nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Chełmiec III” w Gminie Chełmiec.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.), art.3 ust.1, art. 15, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”,

**Rada Gminy Chełmiec**

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec III” w Gminie Chełmiec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r.  
**i uchwala co następuje:**

**Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec III” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 grudnia 2001 r. (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego z dnia 25.01.2002r. Nr 14 poz. 292 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 30.05.2018r.poz. 3926) - zwaną w tekście niniejszej uchwały „planem”, obejmującą tereny położone w miejscowości Paszyn.
2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jak w zał. nr 3 do uchwały.
3. Plan sporządzono w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec: Nr XVIII/373/2020 z dnia 23 czerwca 2020r. i Nr XIX/413/2020 z dnia 28 września 2020r.

**§ 2.**

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunki planu sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1:2000 jako załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej Uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jako załącznik Nr 3,
  - 3) dane przestrzenne tworzone dla „planu”, o których mowa w Rozdziale 5a „ustawy” jako załącznik Nr 4.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy rysunków planu:
  - 1) granice terenów objętych planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Rysunki planu zawierają ponadto oznaczenia i elementy objaśnione w legendzie rysunków planu – nie stanowiące ustaleń, o których mowa w ust. 4.
6. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu.
7. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **E** – istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną.
8. Indeks literowym „**k**” oznacza się tereny eksponowane widokowo.

### § 3.

Ilekróć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych Nr 1 i 2 do tej uchwały,
- 2) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 3) **uchwale antysmogowej** – należy przez to rozumieć uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XXXII/452/17 z dnia 23.01.2017r. *w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,*
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi (z zastrzeżeniem zapisu zawartego w § 8 ust. 2); zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad,
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki (do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem takich jak balkon i wykusz),
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,
- 13) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego,

- 14) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to w przypadku budynków wysokość określoną w przepisach odrębnych, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 15) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni.

## **Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4.**

W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu ustala się co następuje :

- 1) Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
- 2) Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych.
- 3) W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych planem i oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **§ 5.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwych służb ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 6.**

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się warunków scalania nieruchomości.
2. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia jednej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielenia dróg.
4. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 7.**

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu..

1. Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
2. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych linii elektroenergetycznych i gazociągów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### 3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) terenu objętego planem nr 1 z istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem realizacji indywidualnego systemu po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) terenu objętego planem nr 2 z indywidualnego systemu po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych; docelowo również z gminnego systemu.
4. Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego. Z uwagi na obecny brak systemu kanalizacyjnego w rejonach terenów objętych zmianą planu, do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych. Dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowych.
5. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazane odprowadzenie wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody.
6. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką gminy Chełmiec i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Doprowadzenie docelowo gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w oparciu o uchwałę antysmogową.
9. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych).
11. Na terenach objętych zmianą planu - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
12. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
13. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne.

## § 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym:
  - 1) terenu objętego planem nr 1 zjazdami z drogi publicznej klasy L i D po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) terenu objętego planem nr 2 zjazdem z drogi publicznej klasy D, zlokalizowanej na granicy gminy Chełmiec i Kamionka Wielka po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
2. Wyznacza się na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych klasy L i D z dopuszczeniem przybliżenia tych linii do krawędzi jezdni w oparciu o przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyróżnionych na rysunkach planu.
4. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie.
5. Nie ustala się wskaźnika stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

## Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 9.

1. Wyznacza się w planie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **MN**, obejmujące:
  - 1) część działki nr 117 położonej w Paszynie (plan nr 1),
  - 2) część działki nr 1672 położonej w Paszynie (plan nr 2).

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże,
  - 2) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
  - 3) zieleni urządzona,
  - 4) uzbrojenie terenu.
4. Teren objęty planem nr 1 położony jest w terenie eksponowanym widokowo, oznaczonym dodatkowym indeksem literowym „k”, dla którego obowiązują ustalenia dot. wysokości budynku mieszkalnego zawarte w ust. 5 pkt 2 uchwały.
5. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, architektury i ładu przestrzennego.
  - 1) Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa regionalnego.
  - 2) Dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20 do 45 stopni. Obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych (doświetlenie poddasza) na odcinku większym niż 70% długości dachu, liczonej pomiędzy krawędziami okapu. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 11 m. Wysokość budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem MN/k z uwagi na położenie w terenie eksponowanym widokowo nie może przekroczyć 10 m.
  - 3) Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 10 do 45 stopni; wysokość budynków nie może przekroczyć 8,0 m.
  - 4) Architektura wiat i altan winna nawiązywać do tradycji miejsca; pokrycie zadaszenia ażurowe lub pełne kryte gontem, dachówką ceramiczną lub ich imitacją. Ustala się maksymalną wysokość: altan - 4,5 m., wiat - 6,0m. Wysokość pozostałych obiektów nie będących budynkami nie może przekroczyć 5 m.
  - 5) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych.
  - 6) Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik - 0,5;
    - b) minimalny wskaźnik - 0,01.
  - 7) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.
  - 8) Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %.
  - 9) W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła itp.) lub ich imitację. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu szarości.
  - 10) Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dachówką (lub jej imitacją), blachą na rąbek w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni).
  - 11) Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

## § 10.

Symbolem **E** oznacza się **istniejącą linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia wraz ze strefą techniczną wyznaczoną** na terenie objętym planem nr 2.

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii oraz skablowanie kablem doziemnym po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

W obrębie strefy technicznej dopuszcza się realizację sieci podziemnych infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

## § 11.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 „ustawy” w wysokości - 10 %.

## **§ 12.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

## **§ 13.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Chelmec.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.