

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Chełmiec V” w Gminie Chełmiec we wsi Librantowa.**

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”,

Rada Gminy Chełmiec

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec V” w Gminie Chełmiec we wsi Librantowa 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 V” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XX(163)2004 Rady Gminy Chełmiec z dnia 24 maja 2004r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 09.08.2004r. Nr 222, poz. 2514 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3928), obejmującą teren położony w Librantowej - zwaną w tekście niniejszej uchwały „planem”.
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 2 do uchwały.
3. Plan sporządzono w oparciu o uchwałę Rady Gminy Chełmiec Nr XXI/520/2020 z dnia 10 grudnia 2020r.

§ 2.

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 jako załącznik Nr 1 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 2,
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla „planu”, o których mowa w Rozdziale 5a „ustawy” jako załącznik Nr 3.
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. 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.

5. Stosuje się literowy symbol identyfikacyjny **U** – tereny zabudowy usługowej.

§ 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 załączniku graficznym Nr 1 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 uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem lub stanowi uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne,
- 7) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi (również usługi podstawowe) nastawione na osiągnięcie zysku z wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej oraz związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 11) **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 ustaleń zawartych 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,
- 12) **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,
- 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej,
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 15) **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),

- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,
- 17) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego,
- 18) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to w przypadku budynków wysokość określoną w przepisach odrębnych, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 19) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu.

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 U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
4. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje realizacja zieleni w szczególności gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem.

§ 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. Nie ustala się minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej.
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 z wodociągu gminnego z dopuszczeniem indywidualnego systemu po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
4. Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego. Do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych. Dopuszcza się również realizację oczyszczalni przyobiektowych.
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 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 terenów „U” z układem zewnętrznym - drogą publiczną klasy Z (powiatową) dwoma zjazdami publicznymi z tej drogi, zlokalizowanymi w km 5+385 i 5+450 (strona prawa) po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych w tym wykonania niezbędnych oznakowań spełniających warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz. U. z 2019r. poz. 2311).
2. Wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej klasy Z (powiatowej) z dopuszczeniem przybliżenia tej linii do krawędzi jezdni drogi w oparciu o przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej nie wyróżnionej na rysunku planu.
4. W granicach terenu „U” obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - 2) 1 stanowisko na 50 m² dla pozostałych usług (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni użytkowej pomieszczeń technicznych, socjalnych i magazynowych),
 - 3) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

Wyznacza się w planie **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **U**, obejmujące część działek nr: 298/7 i 298/8 położonych w Librantowej.

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne w tym usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parking, plac manewrowy,
 - 2) magazyny,
 - 3) budynki gospodarcze, garaże w tym podziemne,
 - 4) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 5) zieleni urządzona,
 - 6) uzbrojenie terenu,
 - 7) dojazdy, dojścia.
3. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych w budynkach przeznaczenia podstawowego oraz funkcję mieszkalną w budynkach usługowych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, architektury i ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem.
2. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny – 0,8;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.
3. Ustala się następujące zasady realizacji obiektów budowlanych:
 - 1) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 13 metrów,
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, magazynów i garaży nie może przekroczyć 8 m.
 - 3) wysokość obiektów nie będących budynkami nie może przekroczyć 7 metrów,
 - 4) obowiązuje stosowanie dachów jako dwuspadowych, wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 10 – 40 stopni z dopuszczeniem:
 - a) stosowania na części budynków dachów płaskich,
 - b) dachów jednospadowych w wypadku wiat oraz w wypadku budynków gospodarczych, garaży dobudowywanych do budynków usługowych;
 - 5) stosowanie dla pokrycia połaci dachowych kolorystyki takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty) z dopuszczeniem stosowania przeszkleń nad częściami budynku obejmującymi: werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami i ogródkami oraz podjazdami;
 - 6) w przypadku dachów dwuspadowych obowiązuje zakaz przesuwania w pionie głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych posiadających wspólną kalenicę o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych),
 - 7) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów za wyjątkiem detali architektonicznych; obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach bieli, beżu i szarości,
 - 8) obowiązuje zakaz otwierania połaci na odcinku większym niż 70% długości dachu liczonej pomiędzy krawędziami okapu,
 - 9) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków usługowych.
4. Przy realizacji budynków w sąsiedztwie lasu obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych w wielkości zgodnej z przepisami odrębnymi.
5. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

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 Chełmiec.

§ 13.

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