

UCHWAŁA NR _
Rady Gminy Chełmiec
z dnia _

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki numer 3 w obrębie Chełmiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIX/420/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki numer 3 w obrębie Chełmiec, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki numer 3 w obrębie Chełmiec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec uchwalonego uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r., Rada Gminy Chełmiec uchwala co następuje:

Dział I

Przepisy wprowadzające

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki numer 3 w obrębie Chełmiec.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

§3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki numer 3 w obrębie Chełmiec;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 4) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 5) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 6 niniejszego paragrafu w działki budowlanej;

- 6) „zabudowa” – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr kubatury lub pojemności;
- 7) „dach płaski” – dach o kącie nachylenia połaci poniżej 5°;
- 8) „przeznaczenie podstawowe” – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje nie mniej niż 55 % powierzchni terenu inwestycji;
- 9) „przeznaczenie dopuszczalne” – przeznaczenie inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu inwestycji;
- 10) „przeznaczenie uzupełniające” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
- 11) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu;
- 12) „wysokość pozostałych obiektów budowlanych” – wysokość obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy o którym mowa w pkt. 6 niniejszego paragrafu, mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji.

§4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§5. 1. Rysunek planu zawiera:

1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granica terenu,
- c) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) Oznaczenia informacyjne: wymiarowanie.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia i elementy objaśnione w legendzie rysunku planu, które nie stanowią ustaleń o których mowa w §4 ust. 1.

§6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w §4. ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu: IT – teren infrastruktury technicznej.

§8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 13.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III.
- 2) Nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III.
- 3) Dopuszcza się budowę budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio w granicy, jeżeli ze względu na rozmiary i kształt działki lub istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości innego ich usytuowania.

§10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi działu III.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- §11.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - 3) na obszarze planu nie występują tereny wymagające wskazania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
- §12.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III,
 - 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III,
 - 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z projektowanych sieci wodociągowych oraz z sieci wodociągowych zlokalizowanych poza granicami planu. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną poza granicami planu oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej.
 - 4) Zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez projektowaną infrastrukturę oraz infrastrukturę zlokalizowaną poza granicami planu. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
 - 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Chełmiec.
 - 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo poprzez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Inne rozwiązania są dopuszczalne, pod warunkiem zagwarantowania ochrony gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

- 7) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
- 8) Zaopatrzenie w gaz poprzez projektowane sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.
- 9) Zasady w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi gminnej o symbolu D2KGL położonej poza granicami opracowania planu.
- 10) Z uwagi na przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym liczby miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 4.

Stawki procentowe do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- §14.** Dla terenu oznaczonego symbolem IT ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 1 %.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

- §15.** 1. Wyznacza się **teren urządzeń infrastruktury technicznej** o symbolu w planie **IT**, dla których ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia techniczne związane z zaopatrzeniem w wodę (zbiorniki wody pitnej);
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 80 %.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy: do 10 m;
 - 2) geometria dachów głównej bryły budynków: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
 - 3) Wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy o którym mowa w §3 pkt 6: do 10 m.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną: drogę gminną o symbolu D2KGL położoną poza granicami opracowania planu.
5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu 3,5 m od linii rozgraniczającej teren IT z obszarem drogi gminnej o symbolu D2KGL, położonej poza granicami planu.
6. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

Dział IV **Przepisy końcowe**

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

§17. 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.