

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
„Chełmiec II” i „Chełmiec VI” 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 2022 poz. 559 ze 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 2022r. poz. 503) zwanej dalej „ustawą”,

Rada Gminy Chełmiec

stwierdza, że zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec II” i „Chełmiec VI” 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) „Chełmiec II” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII(285)2021 Rady Gminy Chełmiec z dnia 07.06.2021r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 16.07.2021r. Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3925) - obejmującą tereny położone w Trzetrzewinie,
 - 2) „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX(354)2005 Rady Gminy Chełmiec z dnia 31.08.2005r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 19.10.2005r. Nr 563 poz. 3992 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3931) - obejmującą tereny położone w Trzetrzewinie.
2. Zmiana miejscowych planów, o których mowa w ust. 1 zwana jest w dalszej części uchwały „planem”.
3. 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.
4. Plan sporządzono w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec Nr: XVI/318/2020 i XVI/319/2020 z dnia 2 marca 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,
 - 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, nieprzekraczalnych linii zabudowy.
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 literowe symbole identyfikacyjne:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej.

§ 3.

Ilekrót 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** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem i który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym a na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 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; 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 oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych,
- 8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu fryzjer, kosmetyczka, itp.,
- 9) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi (również usługi podstawowe) nastawione na osiągnięcie zysku za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²
- 10) **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,
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 13) **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),
- 14) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,

- 15) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego,
- 16) **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.
- 17) **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, symbolem MN/U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 5) W zagospodarowaniu działek 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. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie:
 - 1) wolnostojącej - 600 m²,
 - 2) bliźniaczej - 350 m² na pojedynczy budynek.
3. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
4. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielenia dróg.

5. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

§ 7.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych 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 kanalizacyjnych dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dopuszcza się również realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych. 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 przepisami odrębnymi i zgodnie prowadzona polityką gminy Chełmiec z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chełmiec.
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 modernizację, 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 z układem zewnętrznym (drogami publicznymi):
 - 1) terenu oznaczonego symbolem MN zjazdem z drogi publicznej klasy L po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) terenu oznaczonego symbolem U istniejącym zjazdem z drogi publicznej klasy D zlokalizowanym na działkach nr 369/2 i 370 przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - 3) terenów oznaczonych symbolem MN/U do drogi krajowej nr 28 poprzez wydzieloną drogę nr 378/11 oraz przez część działek nr 378/6 i 378/7 z dopuszczeniem wykonania dojazdu do części terenu MN/U z drogi publicznej klasy D przez tereny „U” po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyróżnionych na rysunkach planu.
3. Wyznacza się na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych klasy L i D.
4. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na jednej zmianie w usługach,
- 3) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla obsługi terenów „U” oraz dla terenów „M/U” w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.

- 1) Wyznacza się w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące część działki nr 622 położonej w Trzetrzewinie (oznaczone na rysunku planu nr 2) – jako podstawowe przeznaczenie terenu.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) dojazdy, uzbrojenie terenu.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U.

- 1) Wyznacza się w planie tereny MN/U obejmujące część działki nr 379 położonej w Trzetrzewinie (oznaczone na rysunku planu nr 1).
- 2) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne o uciążliwości (określonej w przepisach odrębnych) zamykającej się w granicach terenu inwestycji,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, magazyny,
 - c) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) dojazdy, uzbrojenie terenu.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U.

- 1) Wyznacza się w planie tereny zabudowy usługowej „U”, obejmujące część działek nr: 377/1 i 379 położonych w Trzetrzewinie (oznaczone na rysunku planu nr 1).
- 2) Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne o uciążliwości (określonej w przepisach odrębnych) zawierającej się w granicach terenu inwestycji głównie:
 - a) usługi transportowe, (baza transportowa),
 - b) usługi biurowe, handlu,
 - c) usługi związane z przetwórstwem owoców,
 - d) przechowalnie owoców, magazyny,
 - e) plac manewrowy, postojowy.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) niezbędne obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
 - c) funkcja mieszkalna w budynkach usługowych
 - d) obiekty małej architektury, wiaty,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) dojazdy, parkingi, uzbrojenie terenu.

§ 10.

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 10 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 za wyjątkiem:

- 1) dachów służących jako tarasy (w tym realizowane nad pierwszą kondygnacją nadziemną liczoną od poziomu parteru – poziom $\pm 0,00$),
- 2) dachów płaskich z nawierzchnią ziemną urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin) z zastrzeżeniem, że powierzchnia dachów płaskich nie może przekroczyć 50 % powierzchni zabudowy budynku.
3. Dla budynków usługowych ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni z dopuszczeniem dachów pulpitowych również z nawierzchnią ziemną urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.
4. Dla budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 10 do 45 stopni.
5. Ustala się maksymalną wysokość:
 - 1) budynków usługowych i magazynów na terenie „U” - 16 m.,
 - 2) budynków usługowych na terenie MN/U – 12 m.,
 - 3) budynków mieszkalnych – 11 m.,
 - 4) budynków gospodarczych i garaży – 7 m.,
 - 5) obiektów nie będących budynkami – 6 m.
6. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów MN i MN/U:
 - 1) wskaźniki intensywność zabudowy: maksymalny - 0,5, minimalny - 0,01;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %.
7. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów U:
 - 1) wskaźniki intensywność zabudowy: maksymalny – 1,8, minimalny - 0,03;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70 %.
8. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
9. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych.
10. Na terenach zabudowy usługowej „U” dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m. od granic działki lub przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
11. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła itp.) lub ich imitacje. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu szarości.
12. Obowiązuje 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 budynków obejmującymi: werandy, pergole, zadaszenia nad tarasami oraz wejściami i podjazdami.
13. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i architektury nie dotyczą obiektów małej architektury.
14. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku na terenie „U” z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu.
15. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ust. 3 rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację rozwiązań zastosowanych w istniejącym budynku.
16. 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.