

UCHWAŁA nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 82/12 położoną w obrębie Krasne Potockie,
- „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 107/4 położoną w obrębie Świniarsko.

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

Rada Gminy Chełmiec stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 82/12 położoną w obrębie Krasne Potockie,
 - „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 107/4 położoną w obrębie Świniarsko.
- nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

- PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 82/12 położoną w obrębie Krasne Potockie,
- „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 107/4 położoną w obrębie Świniarsko,
- zwaną dalej "planem".

2. Plan opracowano w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- „Chełmiec IV”: nr XXVIII/692/2021 z dn. 15.09.2021 r., obejmującej działkę ewidencyjną nr 82/12 położoną w obrębie Krasne Potockie,
- „Chełmiec VI”: nr XXVIII/699/2021 z dn. 15.09.2021 r., obejmującej działkę ewidencyjną nr 107/4 położoną w obrębie Świniarsko.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunki planu sporządzone na podkładach mapy zasadniczej w skali 1:2000 jako załączniki nr 1 - 2 do 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, o których mowa w Rozdziale 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 4.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, 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. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

§ 4. Ilekroć 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 - 4 do tej uchwały.
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec,
- 4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – 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,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 8) **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,

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków, liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem takich jak balkon i wykusz,

10) **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,

11) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni.

Rozdział 2.

- USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystywać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. "a" ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
5. Obowiązuje ochrona i zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunkach planu oraz prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12,0 m.
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - nie może przekraczać 2 kondygnacji, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej z wyjątkiem terenów o których mowa w § 10 ust. 2. Dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji jako poddasze użytkowe.
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m.
- 4) wysokość wiat i altan nie może przekraczać 6,0 m.
- 5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami oraz obiektów infrastruktury technicznej nie może przekraczać 7,0 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30 do 45 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami.
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży,
- 8) dachy w ciemnych tonacjach kolorów brąz, czerwień, szarości,
- 9) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna. W przypadku deskowania ścian dopuszcza się stosowanie odcieni brązu,
- 10) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami i oknami połaciowymi.
- 11) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,

2. Ustala się następujące wskaźniki intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów objętych planem:

- 1) maksymalny wskaźnik – 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik - 0,01,
3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako 60 % powierzchni działki budowlanej.
5. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - nie wyznacza się.
 - 3) realizacja miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

1. W celu ochrony terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 Dolina rzeki Dunajec należy zachować warunki zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarach oznaczonych jako tereny podmokłe i zagrożone stagnacją wód opadowych (/p) obowiązuje dostosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych projektowanych obiektów kubaturowych do występujących zagrożeń. Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla terenów objętych planem, z uwagi na specyfikę terenu polegającą na rozproszeniu poszczególnych terenów i ich niewielką powierzchnię, nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.
2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej - 1000 m².
3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenie objętym planem zakazuje się wykonywania robót lub czynności, wznoszenia urządzeń, które mogą zanieczyścić wodę, zmniejszyć przydatność wody albo jej wydajność.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych, zgodnie z rysunkami planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.
2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).
3. W zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnych systemów zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię,
 - b) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości.
8. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Chełmiec, wynikającą z przepisów odrębnych.

9. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustalenia w zakresie komunikacji

1. Dla terenów objętych planem należy zapewnić dostęp do dróg publicznych, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielanie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomości obciążoną).
2. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.
3. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o niewyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.
4. W przypadku wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, obowiązuje:
 - 1) przy dojeździe do 1 - 4 działek budowlanych - szerokość minimum 6 m.,
 - 2) przy dojeździe do 5 i więcej działek budowlanych - szerokość minimum 8 m.,
 - 3) dla ciągów pieszo - jezdnych - szerokość minimum 5 m.

Rozdział 3.

- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, oznaczone na rysunkach planu symbolem MN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów MN pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów MN pod:
 - 1) lokalizację garaży i budynków gospodarczych,
 - 2) wiaty, altany,
 - 3) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
 - 4) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

- PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

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

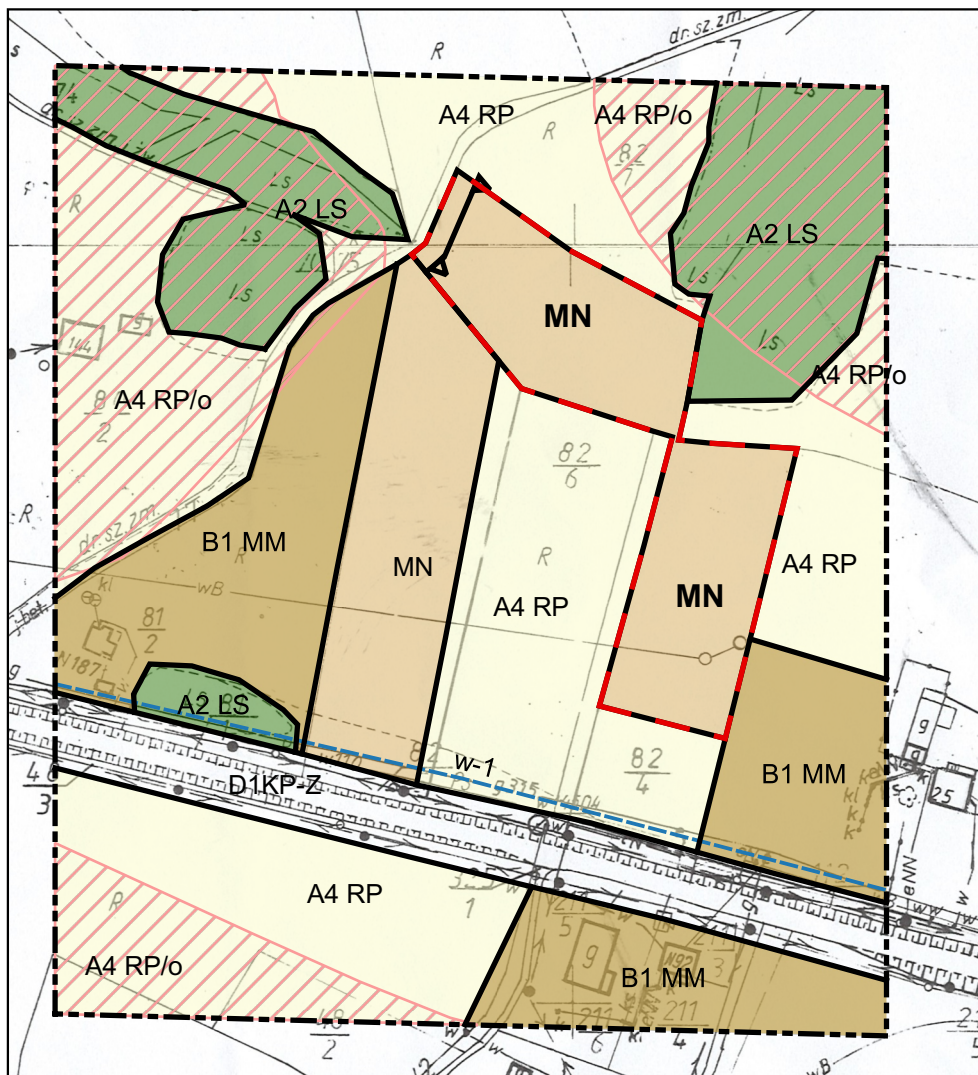
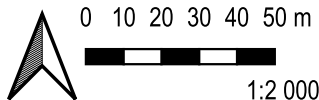
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Chełmiec.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC IV' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB KRASNE POTOCKIE
DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 82/12

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Chełmiec z dnia r.

RYSUNEK PLANU NR 1



LEGENDA

--- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU

USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

B1 MM TERENY RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG I RZEMIOSŁA

A2 LS TERENY LEŚNE I ZADRZEWIONE OBEJMUJĄCE GRUNTY LS I LZ ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW

A4 RP TERENY ROLNE

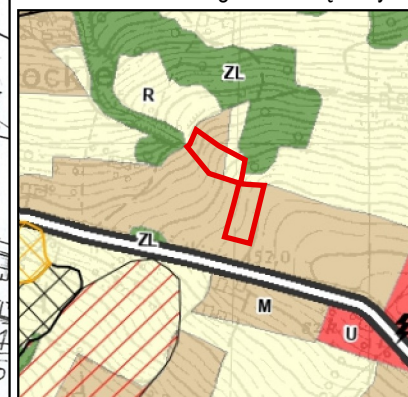
D1KP-Z TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE

INNE ELEMENTY INFORMACYJNE

Jo TERENY OSUWISKOWE

W-1 GŁÓWNE PRZEWODY WODOCIĄGOWE

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



LEGENDA STUDIUM CHEŁMIEC

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

R Tereny rolne

ZL Lasy

M Tereny zabudowy mieszkaniowej

Przewodniczący Rady Gminy Chełmiec

Wiesław Szoldrowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC VI' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB ŚWINIARSKO
DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 107/4

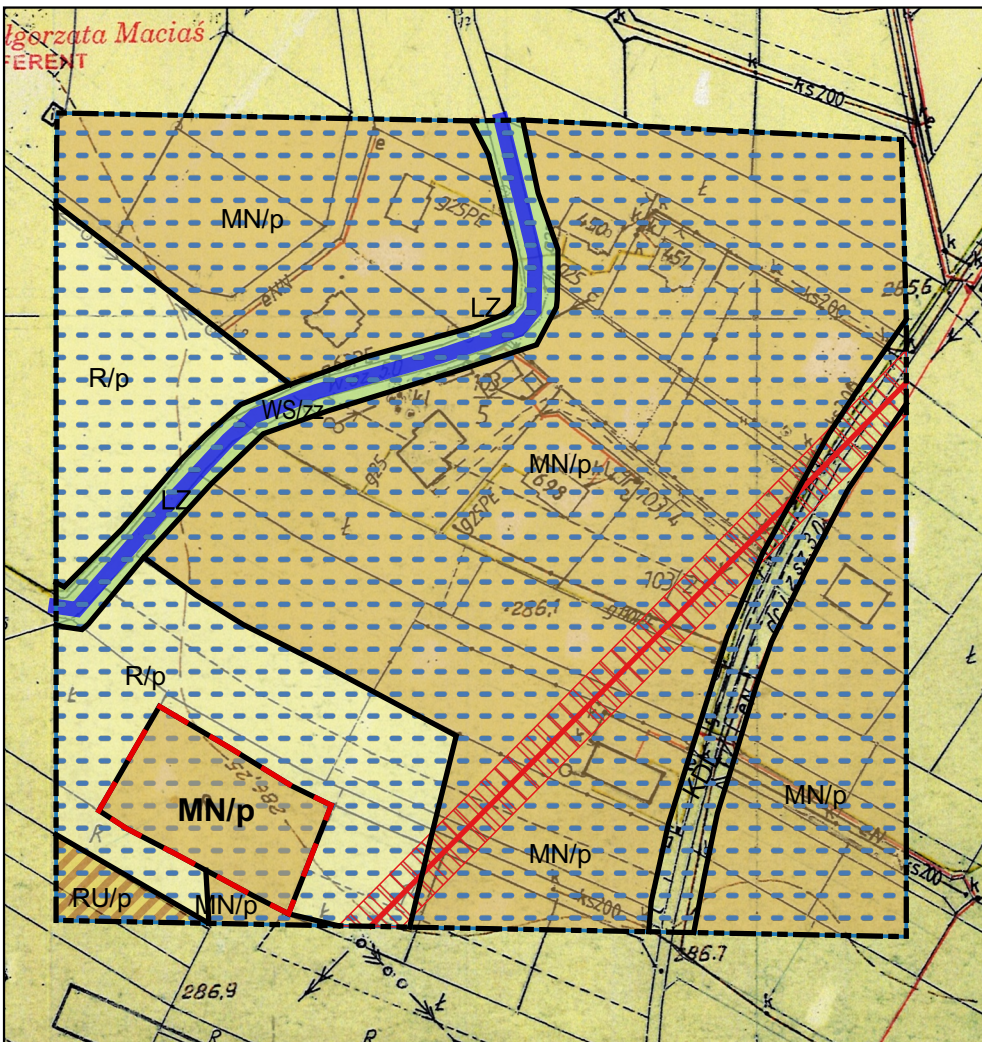
RYСУNEK PLANU NR 2

0 10 20 30 40 50 m



1:2 000

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Chełmec z dnia r.



LEGENDA

--- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU

USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

--- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV WRAZ ZE STACJAMI

--- TRANSFORMATOWYMI DO UTRZYMANIA, REMONTÓW I ROZBUDOWY

--- STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG I RZEMIOSŁA

WS/zz TERENY WÓD OTWARTYCH ZE STREFĄ BUDOWY BIOLOGICZNEJ - OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA

POWODZIĄ W ROZUMIENIU PPRZEPISÓW ODREBNYCH

RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

R TERENY ROLNE

KDL TERENY KOMUNIKACJI - DROGI GMINNE LOKALNE

INNE ELEMENTY INFORMACYJNE

GAŁY OBSZAR GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 437 - DOLINA RZEKI DUNAJEC

TERENY PODMOKLE I ZAGROŻONE STAGNACJĄ WÓD OPADOWYCH - REALIZACJA OBIEKTÓW NA WARUNKACH SZCZEGÓLNYCH

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



LEGENDA

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

Z Tereny zieleni

MM Tereny zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności

Przewodniczący Rady Gminy Chełmec
Wiesław Szoldrowski

UZASADNIENIE

Uzasadnienie opracowano na podstawie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zmienionej na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.).

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Chełmiec:

- „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 82/12 położoną w obrębie Krasne Potockie,
 - „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 107/4 położoną w obrębie Świniarsko.
- rozpoczęto procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej tereny położone w obrębie Krasne Potockie oraz Świniarsko, Gmina Chełmiec.

Na terenie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chełmiec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

Przedmiotem planu mają być nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania obszarów zmiany. Przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP podyktowane było też potrzebami rozwojowymi mieszkańców i gminy.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze Studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- „Chełmiec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chełmiec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

- zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. W tekście uchwały przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytycznie zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych. Stan istniejący, dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W przedkładanej uchwale znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowego obiektu budowlanego czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny objęte zmianą nie leżą w terenach zagrożonych powodzią.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów naturalnych.

2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny działek objęte zmianą nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się tam pomniki przyrody. Mimo tego, ustalenia sformułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w tekście uchwały przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chelmiec IV i VI”, obejmującej tereny położone w obrębie Krasne Potockie oraz Świniarsko, gmina Chelmiec”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planów oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożony wniosek osoby fizycznej, a także samej Gminy. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładane do uchwalenia nie ograniczają prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekty planów nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana MPZP poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego nie ogranicza modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chelmiec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 17.03.2022 r. Wójt Gminy Chelmiec ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chelmiec oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar zmiany był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chelmiec, Ul. Papieska 2, 33-395 Chelmiec, pokój nr 5 w dniach od 2022 roku do2022 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2022 roku. W trakcie dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły/ nie wpłynęły żadne uwagi.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Chelmiec przedłożył Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV i VI”, obejmującej tereny położone w obrębie Krasne Potockie oraz Świniarsko, Gmina Chelmiec.

2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również zabudowy mieszkaniowej.

2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Teren zmiany przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w planie wyznaczony został w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierijnie, z dostępem do dróg. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowy teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych jak i zabudowy zagrodowej, będzie stanowił ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Chełmiec dokonał analizy aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a efektem powyższych działań stało się podjęcie w dniu 04.07.2017 r. na podst. art. 32 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, przez Radę Gminy Chełmiec - uchwały nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec, w której wyżej wskazany organ stwierdził m. in., iż uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania, uchwalony Uchwałą Nr XX(163)2004 z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 30.05.2018 r. poz. 3928).

W związku powyższym należy uznać za zasadną przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV i VI” Gminy Chełmiec z uwagi na kluczowe zmiany regulacji prawnych w zakresie planowania przestrzennego oraz form ochrony przyrody, zabytków, ochrony środowiska, stanu prawnego i faktycznego gruntów, a szczególnie oczekiwań właścicieli nieruchomości wyrażonych w złożonych przez nich wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu ze względu na ciągły gospodarczy rozwój Gminy Chełmiec, jak i gmin ościennych, prowadzący do zwiększającego się zapotrzebowania mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Krasne Potockie oraz Świniarsko, gmina Chełmiec wynika, że uchwalenie planu może wiązać się z dochodami (sprzedaż, podatki od nieruchomości, renta planistyczna). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych.

C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w sąsiednim obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek, renta planistyczna).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Potencjalne skutki finansowe zostały wymienione i oszacowane w prognozie

5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Chełmiec w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- 17.03.2022 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Krasne Potockie oraz Świniarsko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag wniesiono / nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronie internetowej Urzędu, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od2022 r. do2022 r.)
- przeprowadził w dniu2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia2022 r. w terminie tym uwag wniesiono / nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1 - 14 przedkłada się Radzie Gminy Chelmiec projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.