

**Uchwała Nr ....../..../2022**  
**Rady Gminy Chełmiec**  
**z dnia .....2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Chełmiec IV” 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 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2 marca 2022 r. poz. 503) zwaną dalej „ustawą”,

**Rada Gminy Chełmiec**

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

**Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.** 1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr IX(61)2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Rady Gminy Chełmiec z dnia 16 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 23 lipca 2003 r. Nr 196, poz. 2438 z późn. zm.) tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 maja 2018 r. poz. 3927) obejmującą **część działki nr 323 położonej w obrębie Chomranice** – zwaną dalej „planem”.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych jak zapisano w załączniku Nr 2.

3. Plan opracowano w oparciu o uchwałę Nr XXIV/596/2021 Rady Gminy Chełmiec z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec w zakresie obszaru ustalonego w załączniku nr 1 ww. uchwały.

**§ 2.1.** Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w skali 1:2000 przyjętej do zasobów geodezyjno-kartograficznych Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej, stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy jako załącznik Nr 3.

3. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy rysunku planu:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolem identyfikującym zgodnie z częścią tekstową planu, wymienioną w ust. 1.

4. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia i elementy objaśnione w legendzie – nie stanowiące ustaleń, o których mowa wyżej.

5. W tekście i na rysunku planu stosuje się symbol literowy **MN** identyfikujący teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

§ 3. 1. Ilekroć w treści uchwały 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) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.,
- 3) **planie dotychczasowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec wymieniony w § 1 ust. 1,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które powinno przeważać na określonej działce budowlanej, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym realizowanym na określonej działce budowlanej; przeznaczenie dopuszczalne nie może dominować na danej działce budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 7) **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,
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków liczoną po obrysie zewnętrznym budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej dla określenia intensywności zabudowy,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz jej aktach wykonawczych.

2. Ustalenia zmiany planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

## **Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4. Zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb oraz harmonijnego krajobrazu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. Obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby a stosowane media i paliwa dla celów grzewczych nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach odrębnych,

4. Obowiązuje zakaz gromadzenia materiałów toksycznych i niebezpiecznych a gromadzenie i wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „Planie Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chełmiec.

5. Do czasu zagospodarowania wyznaczonego terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

### **§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - zatem nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

2. Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy odrębne.

#### **§ 6. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Obowiązuje stosowanie rozwiązań architektonicznych harmonizujących z krajobrazem i nawiązujących do form architektury miejscowej.

2. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w Rozdziale III pn. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

#### **§7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dla terenu objętego planem, obejmującego pojedynczą nieruchomość, nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

1. W granicach planu dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu planu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu.

3. Obowiązuje zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym linii elektroenergetycznych, kolektorów sanitarnych, sieci wodociągowych, gazowych itp.) zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do zbiorczej, gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu wykonania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

1) w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

2) w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowniczych z dopuszczeniem indywidualnych źródeł gazu,

3) w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (w tym stacji transformatorowych) lub z indywidualnych źródeł energii, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - jako paneli fotowoltaicznych - o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. Obsługa w zakresie łączności telekomunikacyjnej w systemie bezprzewodowym i przewodowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji.**

1. Powiązanie komunikacyjne terenu planu z istniejącym układem zewnętrznym nie wymaga jego rozbudowy i modernizacji.
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych dojazdów o szerokościach minimalnych określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu.
4. Obsługa komunikacyjna terenu planu z dróg klasy D lub Z o symbolach D1KP-Z lub D2KD w planie dotychczasowym.
5. Obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem jako miejsca parkingowego stanowiska w garażu.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową wynoszącą 10% dla terenu o symbolu **MN**, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy.

### **Rozdział III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11.1.** Obszar obejmujący część działki ewid. nr 323 w obrębie Chomranice o symbolu **MN** przeznacza się na **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** jako podstawowe przeznaczenie terenu.

2. Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się możliwość realizacji:

- 1) garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną i z wykluczeniem funkcji inwentarskiej,
- 2) zadaszeń, wiat, altan, oczek wodnych i zieleni urządzonej,
- 3) uzbrojenia terenu, w tym dojazdów, powierzchni utwardzonych, parkingów, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalny wskaźnik – 0,6;
  - b) minimalny wskaźnik – 0,01,
- 2) obowiązuje minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %,
- 3) obowiązuje powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej.
- 4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 9:
  - a) 12 m dla budynków mieszkalnych,
  - b) 6 m dla wolno stojących garaży, budynków gospodarczych, wiat, zadaszeń i altan,
  - c) 14 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) obowiązuje realizacja dachów stromych, dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z wykluczeniem realizacji dachów namiotowych, połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych), z kalenicą przesuniętą w pionie i otwierania dachów na całej długości,
- 6) dopuszcza się fragmentaryczne obniżenia okapów jednak nie więcej niż na 1/3 jego całkowitej długości, stosowanie doświetlenia dachów lukarnami i oknami połaciowymi z zastrzeżeniem, że dachy lukarn nie mogą się łączyć a łączna długość ścian szczytowych lukarn na danej elewacji nie może przekraczać połowy jej szerokości,
- 7) obowiązuje kolorystyka ścian: biel, jasne odcienie kremu i beżu, a w przypadku deskowania ścian dopuszcza się stosowanie naturalnego drewna i odcieni brązu z zakazem stosowania agresywnych i intensywnych kolorów, takich jak żółty, niebieski, fioletowy i pomarańczowy,
- 8) obowiązuje kolorystyka dachów: ciemne tonacje kolorów brązu, czerwieni i szarości.

9) obowiązuje zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej m.in. linii elektroenergetycznych, kolektorów sanitarnych, sieci wodociągowych i gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem podziałów bez określenia minimalnych powierzchni pod dojścia i drogi dojazdowe oraz pod obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Chełmiec.

Przewodniczący Rady Gminy Chełmiec

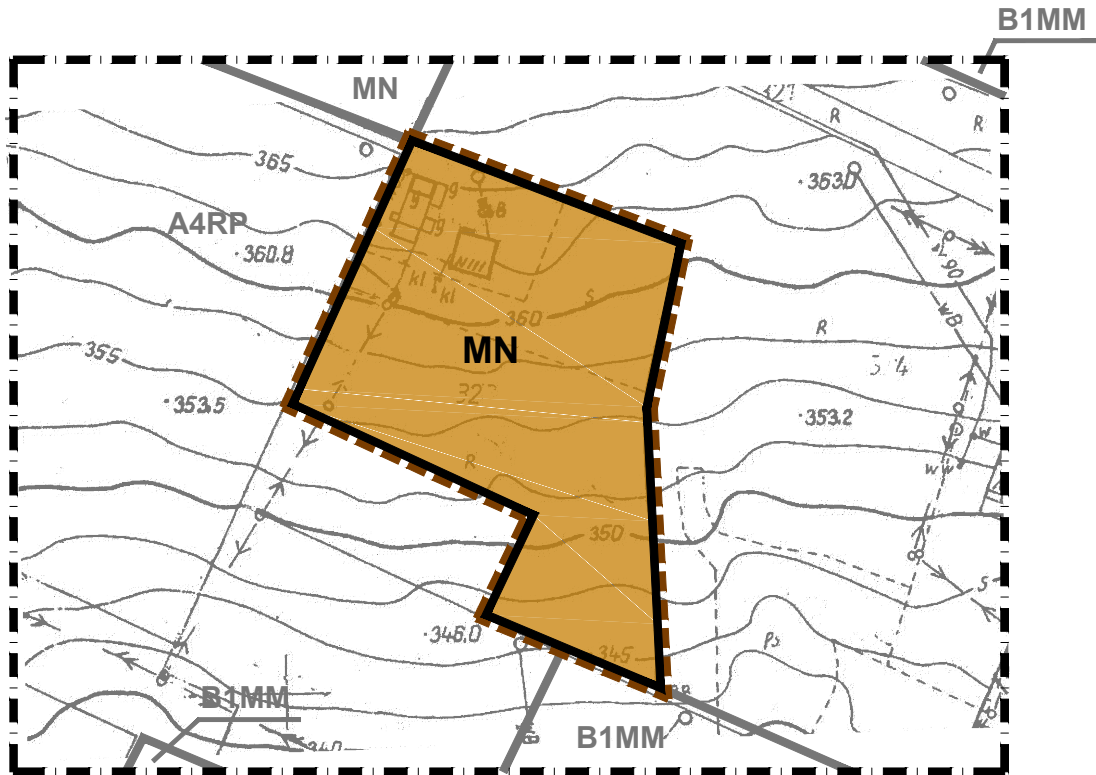
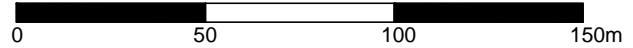
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CHEŁMIEC**

CZĘŚĆ DZ. NR 323

**OBRĘB CHOMRANICE**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA.....

**RYСУNEK PLANU  
SKALA OPRACOWANIA 1:2000**



**LEGENDA**

**USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**OZNACZENIA INNE**

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE
- GRANICA ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

