

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec części wsi Świniarsko (Świniarsko B) – działka nr 1391 w Świniarsku.

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 2020r. poz. 293 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”,

Rada Gminy Chełmiec

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, części wsi Świniarsko („Świniarsko B”), obejmująca działkę nr 1391 w Świniarsku 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 w gminie Chełmiec – części wsi Świniarsko („Świniarsko B”), zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII(218)2008 Rady Gminy Chełmiec z dnia 28 kwietnia 2008r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z 2008r. Nr 368 poz. 2330 z późn. zm.), obejmującą działkę nr 1391 położoną w Świniarsku – 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 XIX/460/2020 z dnia 28 września 2020r.

§ 2.

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony na mapie 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. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy rysunku planu:
 - 1) granice terenów objętych planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania.
4. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia i elementy objaśnione w legendzie rysunku planu – nie stanowiące ustaleń, o których mowa w ust. 4.
5. 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.
6. Stosuje się następujące symbole literowe:
 - 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) **ZU** – tereny zieleni urządzonej,
 - 3) **E** – istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia,
 - 4) **E1** – istniejąca linia elektroenergetyczna kablowa średniego napięcia,
 - 5) **G** – istniejąca sieć gazową średnioprężną.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 6) **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,
- 7) **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,
- 8) **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,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy. Przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojazdów i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 11) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią urządzoną,
- 12) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi z wyłączeniem elementów nadziemnych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych,
- 14) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne,

- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 16) **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),
- 17) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,
- 18) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego,
- 19) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to w przypadku budynków wysokość określoną w przepisach odrębnych, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 20) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni,
- 21) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej;
- 22) **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.

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 MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 4) Teren objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 437 „Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)”. Obowiązuje ochrona GZWP zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód i do gruntu.

§ 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 a także minimalnej powierzchni wydzielanych działek.
2. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielania 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 istniejącego wodociągu gminnego.
4. Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) do istniejącego, gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.
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 prowadzona polityką gminy Chełmiec.
7. Doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej średnioprężnej 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 (panele fotowoltaiczne- energia słoneczna).
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 w tym stacji transformatorowych.

§ 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: poprzez drogę główną dojazdową, oznaczoną symbolem KD.
2. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych nie wyróżnionych na rysunku planu.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi głównej dojazdowej KD zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach terenów MW 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 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 4) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług obsługi administracyjnej,
 - 5) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalnych i technicznych).
5. Obowiązuje zapewnienie na terenie MW co najmniej 3 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

Wyznacza się w planie **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolem **MW**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
 - 2) plac zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacji (do ćwiczeń),
 - 3) zieleń urządzone,
 - 4) parkingi, stanowiska postojowe,
 - 5) uzbrojenie terenu.
 - 6) usługi podstawowe i publiczne,
 - 7) budynki gospodarcze, garaże.
3. Usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi usytuowanymi w parterze budynków (poziom $\pm 0,00$). Powierzchnia sprzedażowa usług handlu nie może przekroczyć 150 m².
4. Teren objęty planem położony jest w obszarze podmokłym o wysokim zwierciadle wód gruntowych - w związku z tym obowiązuje dostosowanie rozwiązań konstrukcyjnych obiektów budowlanych do występujących zagrożeń oraz wykonanie niezbędnych zabezpieczeń i izolacji przed przedostawaniem się wód gruntowych do obiektów.
5. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, architektury i ładu przestrzennego.
 - 1) Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa regionalnego.
 - 2) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – 15 m.,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 7 m.;
 - c) pozostałych budynków – 8 m.;
 - d) obiektów nie będących budynkami – 6 m.
 - 3) Geometria dachów: dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 10 do 40 stopni z dopuszczeniem zastosowania dachów płaskich na otwarciach dachowych;
 - 4) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny wskaźnik - 0,7;
 - minimalny – 0,01;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %.
 - 5) 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.
 - 6) Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dachówką (lub jej imitacją), blachą na rąbek w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni).

- 7) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży oraz technicznych (np. hydrofornie, kotłownie) dobudowanych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- 8) Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 10.

Wyznacza się w planie **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **ZU**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska i wysoka składem gatunkowym nawiązująca do warunków siedliskowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury,
 - 2) ścieżki dla pieszych,
 - 3) sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 %,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów małej architektury) – 5 m.

§ 11.

Oznacza się symbolem **E istniejącą linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia**.

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii w oparciu o przepisy odrębne. Obowiązuje zachowanie strefy technicznej od linii w wielkości określonej w przepisach odrębnych.

§ 12.

Oznacza się symbolem **E1 istniejące linie elektroenergetyczne kablowe średniego napięcia**.

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii w oparciu o przepisy odrębne.

§ 13.

Oznacza się symbolem **G istniejącą sieć gazową średnioprężną**.

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci oraz jej przełożenie w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 „ustawy” w wysokości - 10 %.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

§ 16.

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.