**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 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zwaną dalej „ustawą”,

**Rada Gminy Chełmiec**

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” w Gminy 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 uchwala 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 zmiany 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 do niniejszej uchwały,

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, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,

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

5. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu, warunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**§ 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) 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 jej aktami wykonawczymi,

**3)** **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2010 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.,

**4) działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w „ustawie”,

**5) 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,

**6) 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,

**7) 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,

**8) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego,

**9) dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach jedno, dwu i wielopołaciowy o nachyleniu połaci 150 ÷ 250,

**10) otwarciach dachowych** *-* należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej,

**11) obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) posągi, oczka wodne, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,

**12) wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki z pominięciem części budynków nadwieszonych nad terenem takich jak balkon i wykusz,

**13) 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,

**14) przepisach odrębnyc**h – 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 2021 r. poz. 741 z późń. zm.) oraz jej aktach wykonawczych.

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

**§4.** W terenieobjętym planem:

1. Obowiązujące Studium, wymienione w §3 ust.1 pkt 3 nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznej o których mowa w art. 15 ust.2 pkt 5 ustawy wymagających określenia szczegółowych warunków kształtowania.

2. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe, które może być kontynuowane do czasu uzyskania przez użytkownika prawa do wykorzystania terenu w sposób ustalony w planie.

3. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 poz. 710) ani też nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej.

4. 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 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ponadto teren objęty planem, nie znajduje się:

1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustalonym w oparciu o zasięg zalewu wodami powodziowymi Q1wyznaczonym w „Studium określającym obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni dolnego Dunajca od ujścia Popradu”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie,

2) w obszarze górniczym,

3) w wyznaczonym przez plan dotychczasowy obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

4) w strefach ochrony sanitarnej ujęć wody,

5) w obszarze Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000,

6) granicach obszaru chronionego, dla którego obowiązują ustalenia oraz zakazy ujęte w Uchwale XX/274/20 Sejmiku Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2020 r. poz. 3482),

7) w obszarze zdegradowanym ani też obszarze objętym rewitalizacją.

**Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE**

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

1. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb oraz harmonijnego krajobrazu.

3. W celu poprawy klimatu akustycznego w środowisku obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczenia atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

4. Zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

5. Usuwanie odpadów stałych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych i okresowo opróżnianych pojemnikach, sytuowanych zgodnie przepisami odrębnymi i w sposób zorganizowany wywożonych na urządzone składowisko odpadów, zakaz gromadzenia materiałów toksycznych i niebezpiecznych zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa małopolskiego” dla Gminy Chełmiec.

6. Do czasu zagospodarowania wyznaczonego terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie planu utrzymuje się dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

**§ 6. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Obowiązuje stosowanie rozwiązań architektonicznych harmonizujących z krajobrazem i nawiązującej do formy architektury miejscowej.

2. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w § 11 niniejszej uchwały.

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

1. Nie wyznacza się zasad i warunków scaleń nieruchomości.

2. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się zasadę podziału nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach nowo wydzielanych działek nie mniejszej aniżeli 600 m2.

3. Dopuszcza siępodziały bez określenia minimalnych powierzchni wydzielanego terenu pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej w tym doświetlenia.

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

1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

1) powiązanie komunikacyjne terenu zmiany planu z drogą powiatową nr 1552K Tęgoborze - Chomranice - zabezpiecza istniejąca droga dojazdowa,

2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu,

3) lokalizacja nowych, przebudowa bądź zmiana lokalizacji istniejących zjazdów z przylegającej do terenu drogi publicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

4) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem jako miejsca parkingowego stanowiska w garażu.

2. W zakresie systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) 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 zmiany planu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,

3) zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci gminnej; dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,

4) 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,

5) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych (placów i miejsc postojowych) oraz wód opadowych z dachów z zachowaniem wymogów określonych w przepisach szczególnych; obowiązuje zakaz wprowadzania do środowiska ścieków nieoczyszczonych,

6) zasilanie w energię elektryczną oraz gazową na warunkach określonych przez zarządzającego siecią z uwzględnieniem istniejących sieci uzbrojenia pod- i nadziemnego; dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - jako paneli fotowoltaicznych - o mocy nie przekraczającej 100 kW,

7) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach szczególnych.

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

1. Teren objęty planem nie przylega do drogi publicznej.
2. Dostęp pośredni z drogą powiatową nr 1552K Tęgoborze - Chomranice zapewnia istniejąca droga wewnętrzna.

3. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojścia i dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej, odpowiedniego do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m,

4. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

**§ 10.** Ustala się następującą stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenu **MN** w wysokości 10 %.

**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) zasadzeń, wiat, altan, obiektów małej architektury, oczek wodnych, ogrodzeń i zieleni urządzonej,

3) uzbrojenia terenu, w tym dróg, powierzchni utwardzonych, parkingów, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenie objętym planem:

a) maksymalny wskaźnik – 0,6;

b) minimalny wskaźnik – 0,01,

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenie objętym planem – 40% powierzchni działki budowlanej.

3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej.

4. Wysokość zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń określonych, nie może przekroczyć:

1) 12 m dla budynków mieszkalnych,

2) 6 m dla wolno stojących garaży, budynków gospodarczych, wiat, zadaszeń i altan,

3) 14 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym jedna w poddaszu,

5) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej z możliwością usytuowania w niej miejsc garażowych lub parkingowych,

6) dla budynków mieszkalnych obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa w tej części wsi Chomranice:

a) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, dwu lub   
wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

b) dopuszcza się stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu jednak nie więcej niż na 1/3 jego całkowitej długości,

c) średnia wysokość części ściany kondygnacji podziemnej znajdującej się ponad poziomem gruntu, nie może przekraczać 1,2 m,

d) obowiązuje zakaz realizacji dachów namiotowych, asymetrycznych lub z kalenicą przesuniętą w pionie oraz otwierania połaci na całej długości,

e) dopuszcza się stosowanie doświetlenie dachów lukarnami i oknami połaciowymi z zastrzeżeniem, że dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość ścian szczytowych lukarn na danej elewacji nie może przekraczać połowy jej szerokości,

f) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna; w przypadku deskowania ścian dopuszcza się stosowanie odcieni brązu z zakazem stosowania agresywnych i intensywnych kolorów,

g) w przypadku deskowania ścian dopuszcza się stosowanie odcieni brązu, dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami i oknami połaciowymi,

h) dachy w ciemnych tonacjach kolorów brąz, czerwień, szarości.

7) w przypadku budowy garażu, obiektu gospodarczego, obiektu garażowo-gospodarczego jako wolnostojących - dopuszcza się ich realizację jako parterowych bez podpiwniczenia, z dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 250-450.

5. W granicach każdej wydzielonej działki w terenie objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym, przybudowanym lub wbudowanym,

2) nie ustala się ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działek:

a) wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej w zakresie możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych, odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody,

b) realizacji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych,

c) zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, kolektorów sanitarnych, sieci wodociągowych i gazowych i tp.) zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania z zastosowaniem płyt ażurowych.

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

**Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 12.** Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczas we zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

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

**§ 14.1.**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