

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - we wsi Krasne Potockie.**

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 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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”,

Rada Gminy Chełmiec

stwierdza, że zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec - we wsi Krasne Potockie 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 „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr IX(61)2003 Rady Gminy Chełmiec z dnia 26 czerwca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 23.07.2003r. Nr 14 poz. 292 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3927) - obejmującą tereny położone w Krasnem Potockiem, zwaną w dalszej części 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 załączniku Nr 2 do uchwały.
3. Plan sporządzono w oparciu o uchwałę Nr XXVI/639/2021 Rady Gminy Chełmiec z dnia 21 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec, obejmującego część działki nr 302/1 położonej w obrębie Krasne Potockie.

§ 2.

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000 jako załącznik Nr 1, stanowiący integralną część 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 terenu, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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.

§ 3.

Ilekoć 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 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 aktami do niej wykonawczymi,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, oznaczony symbolem literowym i ograniczonym liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) symbol literowy **MN** oznacza przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunku planu objaśnione w legendzie;
- 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 i 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) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;
- 8) **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,
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **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),
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej,
- 13) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego,
- 14) **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.
- 15) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 [0, 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 terenu objętego planem – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) W zagospodarowaniu terenu 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 obszarze 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 - 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: w formie wolnostojącej - 600 m², w formie bliźniaczej – 300 m².
3. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielenia dróg.
4. 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 terenu w obrębie stref technicznych linii elektroenergetycznych i gazociągów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu.
4. Odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych z dopuszczeniem realizacji oczyszczalni przydomowych; docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego.
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 prowadzoną polityką gminy Chełmiec. Obowiązuje realizacja ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” 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.
9. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (paneli fotowoltaicznych) o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW.
10. Na terenach objętych zmianą planu - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
12. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy szczególne.

§ 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym (drogą publiczną) poprzez wydzieloną drogę (dz. nr 302/4) i przez pozostałą część działki nr 302/1.
2. Dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej nie wyróżnionej na rysunku planu.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.
4. Nie ustala się wskaźnika stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **MN**, obejmujące: część działki nr 302/1 położonej w Krasnem Potockiem.
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) wiaty, altany,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) dojazd, uzbrojenie terenu.
2. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, architektury i ład przestrzennego.
 - 1) Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego.
 - 2) Obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 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:
 - a) dachów służących jako tarasy (w tym realizowane nad pierwszą kondygnacją nadziemną liczoną od poziomu parteru – poziom $\pm 0,00$),
 - b) dachów płaskich z nawierzchnią ziemną urządzonych w sposób zapewniający naturalną roślinność.
 - 3) Ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 11 m.,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 7 m.,
 - c) obiektów nie będących budynkami – 6 m.
 - 4) Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny - 0,5, minimalny - 0,01;

- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %.
- 5) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 6) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Dopuszcza się stosowanie piwnic i suterren jako kondygnacji dodatkowej. Dopuszcza się realizację tarasów również nad kondygnacją podziemną, nad suterrenami i nad pierwszą kondygnacją nadziemną. Obowiązuje zakaz realizacji tarasów na nasypach ziemnych o wysokości nasypu (liczonej od najniższego punktu dolnej krawędzi nasypu do poziomu parteru budynku) większej niż 1,50 m.
- 10) Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
- 11) Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

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

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

§ 12.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Chelmec.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.