

UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY CHELMIEC
z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Gminie Chelmiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Chelmiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec, po uprzednim:

- 1) stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r. z późn. zm.,
- 2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego 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.

§ 2. 1. Plan miejscowy składa się z tekstu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, oraz załączników:

- 1) część graficzna planu miejscowego, stanowiąca załącznik graficzny Nr 1 do uchwały, obowiązująca w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) przeznaczenia terenu wg symboli klas ustalonych w § 7;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego 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 do uchwały,
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Plan miejscowy sporządzono w oparciu o uchwałę Nr XLI/1041/2023 Rady Gminy Chelmiec z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 35/1 położonej w obrębie Biczycze Górne.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć graficzną część planu miejscowego, sporządzoną w skali 1:2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) planie obowiązującym – należy przez to rozumieć obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec VI” w Gminie Chelmiec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX(354)2005 Rady Gminy Chelmiec z dnia 31 sierpnia 2005r. (t.j. Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dn. 30.05.2018r. poz. 3929), sąsiadujący z obszarem planu od strony wschodniej, południowej i zachodniej,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie miejscowym, ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem wraz z numerem przypisanym do tego terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie miejscowych planów sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu tj. zieleń, niezbędna do zapewnienia wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe; powierzchnia terenu na którym będzie realizowane przeznaczenie uzupełniające, winna być mniejsza niż 50% powierzchni przeznaczenia podstawowego działki budowlanej, chyba że z tekstu zmiany planów wynika inaczej;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie projektowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów nadziemnych budynków takich jak np. balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy dachów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju budynków, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych itp. oraz istniejących budynków poddawanych remontom, przebudowie czy nadbudowie,
- 8) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

9) wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem i budowlą – należy przez to rozumieć różnicę wysokości pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu obiektu budowlanego;

10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia zmiany planów miejscowych przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się, uwzględniając przepisy odrębne, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej nie oznaczonej w planie obowiązującym.

2. Obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w zespołach budynków lokalizowanych na działce budowlanej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, w tym wody podziemne.

2. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych w przepisach odrębnych jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

1. Teren objęty planem miejscowym nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych oraz rozpoznane zabytki archeologiczne, nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej czy gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, jako przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczony symbolem **1MN-U**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.

3. Wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz teren usług handlu hurtowego.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) parkingów,
- 2) garaży, wiat, zadaszeń i altan,
- 3) dojazdów niewydzielonych i dojść.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 2) zabudowa usługowa w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, dobudowanej do budynków mieszkalnych, a także w formie wolnostojącej;
- 3) obowiązuje wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,8;
- 4) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
- 5) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 6) ustala się, że maksymalny udział powierzchni zabudowy dla dopuszczonych do realizacji obiektów, jako wolnostojących, nie może przekroczyć połowy wartości wyznaczonej wyżej,
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m dla budynków mieszkalnych, zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, usługowo-mieszkalnych i usługowych,
 - b) 7 m dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat, zadaszeń i altan,
 - c) 10 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązuje spadek głównych połaci dachowych od 5 do 45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich, w tym tarasów i dachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślinności, dachów pulpitowych;
- 9) przy przebudowie, rozbudowie i zmianie wysokości budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 10) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania;
- 11) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy realizowanej w formie:
 - a) jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej – nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejszą niż 300 m² na pojedynczy budynek,

- c) jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – nie mniejszą niż 200m² na pojedynczy budynek,
- d) usługowo-mieszkalnej bądź usługowej – nie mniejszą niż 1200 m²;
- 12) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, z dopuszczeniem jako miejsca do parkowania stanowiska w garażu,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem jako miejsca do parkowania stanowiska w garażu,
 - c) 1 stanowisko na każde 50m² powierzchni usług (bez magazynów i pomieszczeń technicznych);
- 13) przy realizacji usług, oprócz minimalnej liczby miejsc do parkowania, ustalonej wyżej, obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które należy oznakować w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 9 ust. 1 pkt 2 i 4, z drogi klasy D o symbolu KDL, w planie obowiązującym oraz istniejących dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie obowiązującym.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla działek uzyskanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustalonej w przepisach odrębnych, obowiązuje zachowanie:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m,
 - 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 600 m²,
 - 3) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 30⁰ do 120⁰.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu planu miejscowego z istniejącym układem zewnętrznym nie wymaga jego rozbudowy i modernizacji, a zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w §7;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych dojazdów niewydzielonych o szerokościach minimalnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 4) lokalizacja nowych, przebudowa bądź zmiana lokalizacji istniejących zjazdów z przylegających do terenów dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) 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 miejscowego pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do gminnego systemu oczyszczania, do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z okresowym wywozem ścieków do oczyszczalni bądź do przyobiektowych oczyszczalni ścieków;
- 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 w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) zaopatrzenia 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;
- 9) zaopatrzenia 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;
- 10) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „Planie Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chelmec;
- 11) obsługa w zakresie łączności telekomunikacyjnej w systemie bezprzewodowym i przewodowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym utrzymuje się dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

§ 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenu objętego planem miejscowym, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 10%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

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

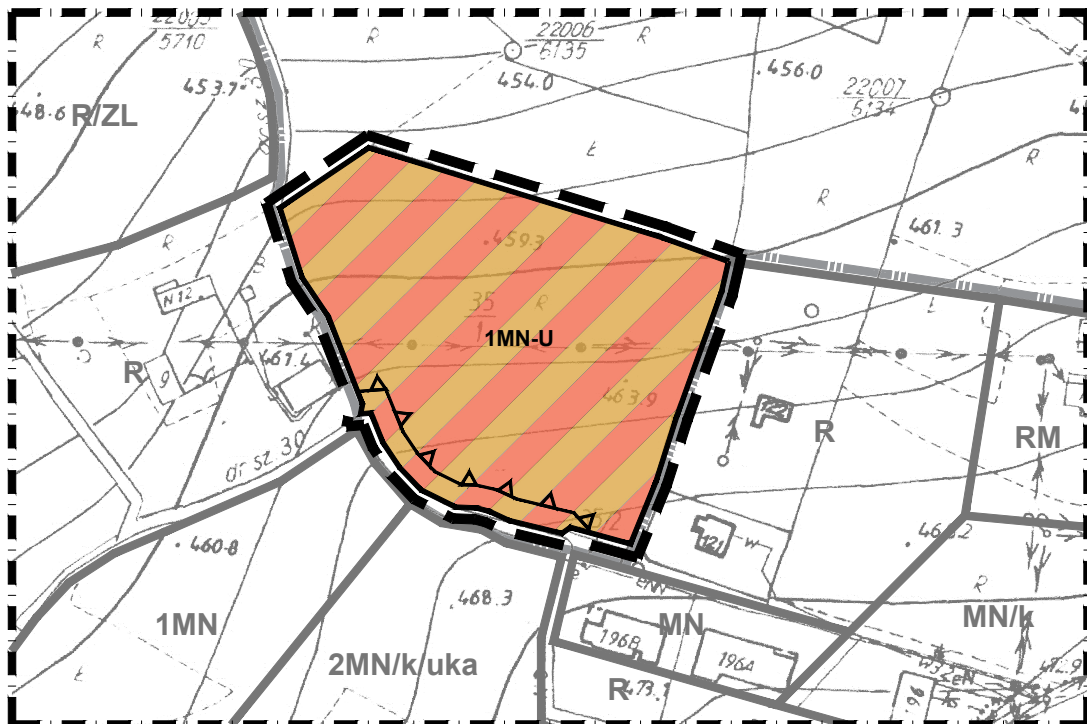
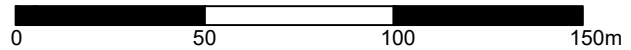
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

DZ. NR 35/1

OBRĘB BICZYCE GÓRNE

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

RYSUNEK PLANU
SKALA OPRACOWANIA 1:2000



Źródło pochodzenia mapy: państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny prowadzony przez Starostę Nowosądeckiego
Układ współrzędnych mapy ETRS89/POLAND CS 2000 ZONE 7 ID EPSG: 2178



LEGENDA

USTALENIA WPROWADZONE PLANEM

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

OZNACZENIA INNE

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC
UCHWAŁA NR XVI/294/2020 RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA 20 STYCZNIA 2020 R.

- ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE MPZP
- DROGA KLASY LOKALNEJ
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- R - TERENY ROLNE
- ZL - LASY
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TRANSFORMATORY
- STANOWISKO ARCHEOLOG.(PUNKTOWE) - NR. ZGODNY Z WYKAZEM W TEKŚCIE STUDIUM

