

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej Chełmek  
z dnia ..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Gorzowskiej,  
Szkolnej i Oświęcimskiej w Gorzowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmek, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/307/2014 Rady Miejskiej w Chełmku z dnia 16 stycznia 2014 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział I. Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Gorzowskiej, Szkolnej i Oświęcimskiej w Gorzowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, zgodny z uchwałą Nr XL/379/2014 Rady Miejskiej w Chełmku z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Gorzowskiej, Szkolnej i Oświęcimskiej w Gorzowie.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
  - 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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 – nie stanowiący ustaleń planu.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
  - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
  - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego, mierzonych od elementów konstrukcyjnych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
  - 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów

infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
  - 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
  - 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę, z zakresu administracji, oświaty, nauki, rekreacji i sportu, ochrony zdrowia, opieki społecznej itp.;
  - 9) usługach komercyjnych – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, usługi bytowe oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
  - 10) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi dla ludności, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
  - 11) drobnej wytwórczości i rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
  - 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, o przeważającym składzie gatunków drzew i krzewów zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia;
  - 13) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - 14) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
  - 15) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, trasy rowerowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
  - 16) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
  - 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

### § 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z numerami oraz oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) UKs - teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
    - c) UO - teren zabudowy usługowej – usługi oświaty,
    - d) ZR - tereny zieleni nieurządzonej,
    - e) WS - tereny wód powierzchniowych,
    - f) KDD - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowej,
    - g) KDW - tereny dróg wewnętrznych,

- h) KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
  - 5) strefa nadzoru archeologicznego.
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
    - 1) granica terenu i obszaru górniczego „Libiąż IV”;
    - 2) granica terenu i obszaru górniczego „Bieruń II” oraz udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Piast”;
    - 3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Janina”;
    - 4) granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych).
  3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy, następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
    - 1) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
    - 2) pasy techniczne istniejących linii elektroenergetycznych;
  4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowo-cyfrowym, np. MN.2, gdzie:
    - 1) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu wymienione w §3 ust. 1 pkt 2;
    - 2) cyfra oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

## Rozdział II. Ustalenia ogólne

### § 4

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki, za wyjątkiem budynków mieszkalnych na terenach od MN1 do MN9, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się w całym obszarze planu, lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu, jak: dojazdy niewydzielone, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, oczka wodne, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej teren drogi i działki budowlanej przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się realizację reklam w formie:
    - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1 m,
    - b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 4 m<sup>2</sup>,
    - c) reklam lokalizowanych na elewacjach o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 1,5 m<sup>2</sup>.
  - 5) ustala się dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) minimalną wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 600 m<sup>2</sup>,
      - UO, UKs – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 16 m,
      - UO, UKs – 16 m.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji cieków;
  - 2) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ujętych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 3) obszar planu położony jest częściowo na udokumentowanych złożach węgla kamiennego „Piast”

- oraz „Janina”, których granice określono na rysunku planu;
- 4) obszar planu położony jest częściowo w terenie i obszarze górniczym „Libiąż IV” złoża węgla kamiennego „Janina”, a w pozostałej części w terenie i obszarze górniczym „Bieruń II” złoża węgla kamiennego „Piast”, oznaczonych na rysunku planu, w związku z tym przy realizacji inwestycji należy uwzględnić aktualne warunki geotechniczne gruntu oraz przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
  - 5) wyznacza się granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (granice scenariusza całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych),
  - 6) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 5 przy realizacji inwestycji, należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień i powodzi,
  - 7) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska;
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach planu ustala się strefę nadzoru archeologicznego od stanowiska nr 3 z okresu lateńskiego, oznaczoną na rysunku planu;
  - 2) w ustalonej strefie nadzoru archeologicznego wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  - 3) w granicach planu ustala się ochronę niżej wymienionych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Nr obiektu na rysunku planu	Zabytek	Adres
1.	1	Klub Rolnika ob. Sklep, ok. 1910/1920 r.	Gorzów, ul. Gorzowska 8
2.	2	Szkoła ob. Wiejski dom kultury ok. 1920 r.	Gorzów, ul. Szkolna 5
3.	3	Dom jednorodzinny lata 20/30-te XX w.	Gorzów, ul. Szkolna 23

- a) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny,
  - b) dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,
  - c) wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
  - a) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego oraz umieszczania na nim reklam i innych tablic nie związanych z jego funkcją.
4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie określa się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
      - MN – 600 m<sup>2</sup>,
      - UO, UKs – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 20 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
      - MN, UO, UKs – 16 m,
    - d) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 4 m;
    - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-120 lub zgodnie z istniejącą niwą siedliskową.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - 2) dopuszcza się:

- a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu drogi przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - b) przebudowę istniejącej zabudowy, położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na lokal usługowy, z zastrzeżeniem lit. g,
  - c) dla biur, administracji i oświaty – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. g,
  - d) dla gastronomii – 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem lit. g,
  - e) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - f) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
  - g) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w lit. b, c i d, przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej,
  - h) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku braku miejsca na zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych dla obiektów usługowych i handlowych, dopuszcza się bilansowanie tych miejsc realizowanych na działce budowlanej i ogólnodostępnych parkingach;
- 4) ustala się w zakresie architektury:
- a) geometria dachów
    - dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale:
      - 30 - 45 dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych,
      - 15 - 45o dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych;
    - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,
    - dla istniejącego obiektu sakralnego forma dachu indywidualna,
    - dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy budynku oraz realizację dachów jednospadowych dla obiektów gospodarczych i garażowych, lokalizowanych przy granicy działki - wyłącznie poza frontową częścią działki budowlanej, z zachowaniem kierunku spadku głównej połaci do środka działki,
  - b) pokrycie dachu – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami,
  - c) ściany budynków mieszkalnych i usługowych – okładziny ścian: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem, z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych); zakaz stosowania okładzin typu siding, dekoracji typu „potłuczone talerze”, malowideł, mozaiki;
  - d) ogrodzenia – realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.; obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych pełnych przeszel betonowych od strony dróg publicznych;
  - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach przekraczających warunki zapisane w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich zwiększania, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 6;
  - f) w przypadku istniejącej zabudowy, której dach nie może być przebudowany na formę

zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się przekroczenie ustalonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 10%.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) wyznacza się obszary przestrzeni publicznej na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD oraz ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KDX;
  - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obszaru przestrzeni publicznej:
    - a) nakaz ujednoczenia kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności: lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi piesze i pieszo-jezdne),
    - b) wprowadzaniu nie kolidujących z przepisami o ruchu drogowym zadrzewień i zakrzewień wzbogacających walory funkcjonalne i estetyczne terenu drogi,
    - c) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.
7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obsługa obszaru planu przez docelowy układ drogowy:
    - a) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem: przyległe drogi powiatowe znajdujące się poza obszarem planu,
    - b) układ wspomagający obejmuje:
      - drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem KDD,
      - drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
      - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX,
      - niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojścia i dojazdy;
  - 2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej, za pośrednictwem ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 pkt 14;
  - 3) niewydzielone dojazdy niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy tymczasowo wyznaczyć w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego, przy czym:
    - a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
    - b) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych poprzez ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 6,5 m lub drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych placem do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5x12,5 m, lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
  - 4) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 3.
8. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi oraz odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami obowiązującymi w gminie Chełmek;
  - 2) w zakresie wodociągów ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiego wodociągu, który w całości pokrywa potrzeby socjalno - bytowe oraz usług,
    - b) ustala się możliwości rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych i usług oraz celów gaśniczych,
    - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
    - a) odprowadzanie ścieków poprzez zbiorczy system kanalizacyjny do zbiorczej oczyszczalni ścieków w Oświęcimiu,
    - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków o parametrach odpowiadających Aglomeracji Oświęcim wykonanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - a) odprowadzenie wód opadowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej;

- b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania wód opadowych, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dla zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
  - d) dla powierzchni sztywnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gazownictwa ustala się:
    - a) zasilanie obiektów w gaz do celów bytowych i grzewczych odbywać się będzie z gazociągu średnioprężnego, po rozbudowie stosownie do zaistniałych potrzeb,
    - b) dopuszcza się realizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych;
  - 6) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
    - a) źródłem zasilania w energię elektryczną jest stacja "Chełmek" 110/SN znajdująca się poza obszarem opracowania,
    - b) możliwość przebudowy lub lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN,
    - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 7) w zakresie ciepłownictwa ustala się:
    - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania, nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
    - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 8) w zakresie telekomunikacji ustala się:
    - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
    - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z tym że w terenach MN dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
  - 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej dostosować do wymogów technologicznych obiektu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) Wzdłuż cieków wodnych (potoków oraz innych wód płynących naturalnymi korytami w sposób ciągły) należy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wodnych regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym, utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 3 metry od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:
    - a) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
    - b) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,
    - c) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,
    - d) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
    - e) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

### Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

#### § 5.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN.1 ÷ MN.9, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny – 0,5,
    - b) minimalny – 0,05;
  - 3) wysokość zabudowy – do 11 m;
  - 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60%;
  - 5) dla obiektów wolnostojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>;
  - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 20 m,
  - 7) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz nakaz jej lokalizacji poza frontową częścią działki budowlanej;
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy innej niż określonej w ust. 1 – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 4.
  4. W terenach wyznaczonych w ust. 1, w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2.

#### § 6.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs.1, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - obiekty sakralne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty związane z funkcją podstawową i ich obsługą (np. plebania, świetlica),
    - b) usługi komercyjne,
    - c) usługi sportu i rekreacji,
    - d) zabudowa gospodarcza i garaże.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - 3) maksymalny – 0,7,
    - 4) minimalny – 0,1;
  - 3) wysokość:
    - 6) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – istniejąca z możliwością zwiększenia o 10%,
    - 7) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b i c – do 11 m,
    - 8) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
  - 9) zachować minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 50 m.

#### § 7.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO.1, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi publiczne,
    - b) usługi komercyjne,
    - c) usługi sportu i rekreacji,
    - d) mieszkania w obiektach usługowych.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny – 1,2,
    - b) minimalny – 0,2;
  - 3) wysokość:
    - a) zabudowy usługowej – do 11 m,
    - b) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
  - 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60%;
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 50 m.



#### § 8.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS.1, WS.2 i WS.3, z podstawowym przeznaczeniem pod wody płynące wraz z obudową biologiczną.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem:
  - 1) urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych;
  - 2) budowli umożliwiających ruch pieszy i rowerowy zachowując przepisy odrębne.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się nakaz utrzymania i konserwacji linii brzegowej ciekłu.

#### § 9.

1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZR.1 ÷ ZR.7, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną, zielone użytki rolne oraz obudowę biologiczną cieków.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizowania takich elementów zagospodarowania terenu, jak:
  - 1) kładki pieszo-jezdne, pomosty i urządzenia wodne;
  - 2) zieleń urządzoną;
  - 3) obiekty małej architektury;
  - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się wysokość zabudowy określonej w ust. 2 pkt 3 – do 5 m.

#### § 10.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.1 ÷ KDD.2, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowa).
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m.

#### § 11.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.1 ÷ KDW.4, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m.

#### § 12.

1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDX.1, ÷ KDX.5, z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6 m.

#### § 13.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie, w wysokości – 30%.

### Rozdział IV. Ustalenia końcowe

#### § 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chełmka.

#### § 15.

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

