

**UCHWAŁA NR XXXII/305/2017
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMEK**

z dnia 21 września 2017 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 2017r. poz. 1073), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmek, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/273/17 Rady Miejskiej Chełmek z dnia 27 kwietnia 2017 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

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 Chełmek o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nie stanowiący ustaleń planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Chełmek 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, mierzone 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, mierzona 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, mierzona 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 wolno stojących 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 niewydzielone 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 - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
 - c) UO - tereny 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, niebędące 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 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, różnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) 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 MN.1 do MN.9, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w całym obszarze planu, lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu, jak: dojazdy niewydzielone, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, zieleń 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;
- 4) 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;
- 5) 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 m²,
 - c) reklam lokalizowanych na elewacjach o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 1,5 m².
- 6) ustala się dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) minimalną wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - MN – 600 m²,
 - UO, UKs – 800 m²,
 - b) minimalna 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:

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

- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 3 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 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 do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,

d) 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 wnioszek 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 m²,
 - UO, UKs – 800 m²,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 20 m²,
 - c) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - MN – 16 m,
 - 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 stopni 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 teren 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 teren 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, zieleń 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 m² 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 m² 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 m² 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 stopni dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych,
 - 15 - 45 stopni 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 przęsł betonowych od strony dróg publicznych;

5) 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;

- 6) 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 ujednolicenia 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 tyczyć 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. 12,5 x 12,5 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, przemysłu 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, 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 szczelnej 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, za wyjątkiem turbin wiatrowych;

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, za wyjątkiem turbin wiatrowych;

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 należy dostosować do wymogów technologicznych obiektu, lecz nie wyższą niż 20 m.

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:

- a) co najmniej 10 m od brzegu cieku wolne od zabudowy oraz
- b) co najmniej 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego,

w celu:

- umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
- umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,
- zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,
- utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
- ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

Rozdział 3.

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 wolno stojąca;
- 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 wolno stojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 150 m²;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 20 m,
- 7) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 100 m² 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:
 - a) maksymalny – 0,7,
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – istniejąca z możliwością zwiększenia o maksymalnie 10%,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b i c – do 11 m,
 - c) pozostałej zabudowy – do 8 m;
- 4) zachować minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) 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) pozostałej zabudowy – 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 zieleni 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) zieleni urządzonej;
- 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 4.

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.