

UCHWAŁA nr
Rady Gminy Kamienica
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica – obejmującego tereny położone w miejscowości Szczawa.

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

Rada Gminy Kamienica stwierdza, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica, które zostało uchwalone w dniu 28 grudnia 1999 r. uchwałą nr X/82/99 Rady Gminy Kamienica i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

- PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica, wprowadzonego uchwałą Nr XXIII/154/05 Rady Gminy Kamienica z dnia 16 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego Nr 591, poz. 4077 z 2005 r. z późn. zm.) zwaną dalej „planem” obejmującą tereny położone w miejscowości Szczawa.

2. Plan opracowano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kamienica:

- Nr XLVII/334/24 z dnia 28 lutego 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica w zakresie przeznaczenia działek zlokalizowanych w miejscowości: Szczawa w części obejmującej działkę ew. nr 558,

- wszystkie ww w granicach terenów przedstawionych na załącznikach graficznych do ww uchwały.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) Rysunek planu sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w skali 1:2000 jako załączniki do uchwały nr 1,

2) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Kamienica – 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, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 3.

3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1UA-MW - usług biurowych i administracji lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kamienica, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach nr 1 - 3 do tej uchwały.

2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,

3) **„Studium”** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica, przyjęte uchwałą nr X/82/99 Rady Gminy Kamienica z dnia 28 grudnia 1999 roku,

4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – 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,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,

7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,

9) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 11) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć jako parametr w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- 13) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni.

Rozdział 2.

- USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów, o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. a, f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
5. Obowiązuje ochrona i zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunkach planu oraz prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:

- 1) wysokość budynku usługowego, mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego nie może przekraczać 12,0 m.,
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego - nie może przekraczać 3 kondygnacji. Dopuszcza się realizację najwyższej kondygnacji jako poddasze użytkowe. Dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej.
- 3) wysokość wieńców i altan nie może przekraczać 6 m., wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie do 9 m,
- 4) dach budynku usługowego, mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwu-, cztero- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25 do 50 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży: wysokość budynku nie może przekraczać 5,0 m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja; dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 20 do 50 stopni. Dopuszcza się realizację dachu płaskiego,
- 6) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania formy dachu, wysokości budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych do parametrów budynku istniejącego,
- 7) dachy w ciemnych tonacjach kolorów brąz, czerwień, szarości,
- 8) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna. W przypadku deskowania ścian dopuszcza się stosowanie odcieni brązu,

2. Ustala się następujące wskaźniki:

- 1) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej o minimalnym wskaźniku 0,6;

3) udział powierzchni zabudowy o maksymalnym wskaźniku 0,4;

3. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej; co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni magazynowych. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 5 miejsc do parkowania, z tym że nie mniej niż jedno miejsce. Realizacji miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Dla terenów położonych w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia, wymogi oraz zakazy określone w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla terenów objętych planem z uwagi na niewielką powierzchnię oraz rozproszenie terenów nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.

2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej dla:

1) 1UA-MW - 1000 m²,

3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, poszerzenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wyznacza się strefy ochronne od linii energetycznych, wolne od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zabezpieczenie istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.

2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).

3. Na terenie objętym planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.

4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnego systemu zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię.
8. Zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości – metodą infiltracji lub retencjonowania, o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie (kierunku odpływu wód opadowych) – ze szkodą dla gruntów w obrębie terenów sąsiednich.
9. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Kamienica, wynikającą z przepisów odrębnych.
10. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem.
2. Dla terenu objętego planem należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość obciążoną).
3. W obrębie terenu przeznaczanego do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 3.

- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17.1. Wyznacza się TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UA-MW, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi biurowe i administracji lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu 1UA-MW pod:

- 1) teren garaży,
 - 2) teren budynków gospodarczych,
 - 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 4) teren komunikacji pieszo-jezdnej,
 - 5) teren parkingu,
 - 6) teren infrastruktury technicznej.
3. W terenach 1UA-MW obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

Rozdział 4.

– PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienica.

§ 20. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Kamienica.