

WÓJT GMINY ZEMBRZYCE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI ŚLESZOWICE**

TEKST USTALEŃ ZMIANY PLANU

WYKONAWCA:

MC kwadrat - studio projektowe Magdalena Czechowska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** – główny projektant
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz** – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr Jakub Biegun** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych

LISTOPAD 2021 r.

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Zembrzyce

z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śleszowice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/184/2021 z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śleszowice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-216/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku, zmienioną Uchwałą Nr XX/194/2021 z dnia 12 marca 2021 r. oraz Uchwałą Nr XXVII/235/21 z dnia 27 października 2021 r.

Rada Gminy Zembrzyce stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce i **uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śleszowice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-216/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku. (Dz. U. Woj. Małop. z 2006 r., nr 908 poz. 5523), zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Uchwała dotyczy terenów objętych zmianą na podstawie uchwały Nr XIX/184/2021 z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śleszowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII-216/06 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 24 października 2006 roku, zmienionej Uchwałą Nr XX/194/2021 z dnia 12 marca 2021 r. oraz Uchwałą Nr XXVII/235/21 z dnia 27 października 2021 r., wraz z załącznikami graficznymi.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna zmiany planu, tj. rysunki w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr: 1/SL.1, 1/SL.2, 1/SL.3, 1/SL.4, 1/SL.5, 1/SL.6, 1/SL.7, 1/SL.8;
 - 2) nie będące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik Nr 2,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
 - 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik Nr 4, składający się z:
 - a) pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych,
 - b) pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją,
 - c) pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

§ 2

1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1 zmienia się:
 - 1) w § 2 ust. 1 po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:
„9a) obszary o predyspozycjach osuwiskowych wg map SOPO, w tym: osuwiska aktywne okresowo i strefy buforowe od osuwisk;”
 - 2) w § 2 ust. 1 po pkt 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu:
„10a) strefa przyrostu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;”

- 3) w § 2 ust. 1 pkt 11 po wyrazach: „MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej” dodaje się zapis w brzmieniu: „MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) w § 3 dodaje się ust. 20 w brzmieniu:
„20. Istniejącej zabudowie – rozumie się przez to zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu, w tym budynki ukończone oraz budynki w budowie.”
- 5) w § 4 ust. 7 pkt 1 po symbolu „MNR” dodaje się symbol „MN”;
- 6) w § 4 ust. 7 pkt 2:
a) lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i letniskowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., z dopuszczeniem dachów płaskich, jako tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,”
b) dodaje się lit. c w brzmieniu:
„c) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 50°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie,”
- 7) w § 4 ust. 7 pkt 3:
a) lit a otrzymuje brzmienie:
„a) dla nowej zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych - do 10,5 metra,
– dla budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i produkcyjnych -do 12 metrów,
– budynków usług o charakterze publicznym, sportu i rekreacji – do 12 metrów,
– dla budynków gospodarczych, inwentarskich i letniskowych – do 8 metrów,
– dla garaży - do 6 metrów,
– dla obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - do 3 metrów,
– dla obiektów infrastruktury technicznej - do 12 metrów,
– dla innych budowli -do 13 metrów,”
b) lit b otrzymuje brzmienie:
„b) przy nadbudowie lub przebudowie obiektów istniejących należy zachować wysokości określone w lit. a z tolerancją do 20% tej wysokości.”;
w § 4 dodaje się ust.10 w brzmieniu: -
„10. Ustala się warunki dla budynków istniejących:
1) przy nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pozostałych zapisach uchwały,
2) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25%, z zastrzeżeniem, iż jeśli ograniczenie to powstaje w terenach przeznaczonych pod zabudowę to zwiększenie powierzchni zabudowy nastąpić może jedynie w przypadku jeśli określona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy dla danego terenu nie ulegnie zwiększeniu o więcej niż 15%.”;
- 8) w § 4 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:
„11. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą

dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub nadbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części do linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy.”;

9) w § 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN i MNR - 30% powierzchni działki budowlanej,*
- b) dla zabudowy zagrodowej w terenach MNR - 25% powierzchni działki budowlanej;”;*

b) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) na terenach MN i MNR – co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;”

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNR, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych nr 1/SL.1, 1/SL.2, 1/SL.3, 1/SL.4, 1/SL.5, 1/SL.6, 1/SL.7, 1/SL.8 ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- 1) maksymalny wskaźnik dla zabudowy zagrodowej - 0,5, dla pozostałej zabudowy - 0,9;*
- 2) minimalny wskaźnik - 0,01.”*

10) w § 9 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Tereny położone w granicach osuwisk aktywnych okresowo oraz w granicach stref buforowych osuwisk wskazuje się jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych. W ich obrębie obiekty budowlane winny być realizowane według wytycznych stosownej dokumentacji wskazanej w przepisach odrębnych. W zagospodarowaniu terenu obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w ust. 2 pkt 1-3.”

11) w § 11 ust. 1 pkt 3 po symbolu „MNR” dodaje się symbole „MN”;

12) po § 17 dodaje się:

a) §17a w brzmieniu:

„§ 17a. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „MNR 60a, MNR 51a, MNR52a, MNR 82a, MNR 58a, MNR 11a, MNR 12a, MNR 50a, MNR 88a” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);*
- 3) obiekty usługowe;*
- 4) obiekty i urządzenia działalności usługowo-produkcyjnej;*
- 5) nowe obiekty zabudowy zagrodowej w terenach MNR 60a,-. MNR 52a, MNR 82a, MNR 58a, MNR 11a, MNR 12a, MNR 50a, przy czym ich lokalizacji nie dopuszcza się w strefie przyrostu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;*
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury;*
- 7) zieleń urządzona;*
- 8) wody powierzchniowe (naturalne cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne);*
- 9) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;*

- 10) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).
3. *Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy lotniskowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych.*
4. *W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*
- 1) *możliwość wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, przy czym dla istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania jeśli roboty budowlane nie naruszają parametrów i wskaźników ustalonych w § 4 i 5 uchwały;*
 - 2) *możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe;*
 - 3) *możliwość prowadzenia działalności usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną jako odrębne obiekty lub w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej przy:*
 - a) *zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej,*
 - b) *ograniczeniu powierzchni zabudowy usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działce do maksimum 50% powierzchni zabudowy na działce,*
 - c) *zachowaniu parametrów i wskaźników jak dla odpowiedniego typu obiektów ustalonych w § 4 i 5 uchwały,*
 - d) *zapewnieniu, w granicach działki, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zakresie ustalonym w § 15 uchwały.*
5. *Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych odpowiednio w § 4 i 5 uchwały.*
6. *Z uwagi na położenie części terenu MNR 58a w granicach osuwiska aktywnego okresowo (wg map SOPO) oraz w granicach strefy buforowej od osuwiska, przy zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3.*
7. *Przy zagospodarowaniu terenu MNR 88 a obowiązuje zastosowanie przepisów odrębnych, związanych z położeniem części obszaru w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150m).*
8. *Tereny, o których mowa w ust 1 położone są w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, dla którego obowiązują postanowienia Uchwały Nr LIII/808/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2018 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - część położona w województwie małopolskim [Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r. poz. 6745]."*
- b) 17b w brzmieniu:
- „§ 17b 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami „MN1 i MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.*
2. *Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:*
- 1) *zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze, wiaty);*
 - 3) *obiekty usługowe;*
 - 4) *obiekty i urządzenia działalności usługowo-produkcyjnej;*
 - 5) *obiekty i urządzenia małej architektury;*
 - 6) *zieleni urządzona;*
 - 7) *wody powierzchniowe (naturalne ciekły, stawy, zbiorniki i oczka wodne);*
 - 8) *obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;*

- 9) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).
3. *Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejącej zabudowy lotniskowej, w tym możliwej do realizacji w oparciu o uzyskane decyzje administracyjne oraz zgłoszenia robót budowlanych.*
4. *W terenach ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*
- 1) *możliwość wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;*
 - 2) *możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe;*
 - 3) *możliwość prowadzenia działalności usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną jako odrębne obiekty lub w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej przy:*
 - a) *zapewnieniu dojazdu z drogi publicznej,*
 - b) *ograniczeniu powierzchni zabudowy usługowej lub usługowo-produkcyjnej na działce do maksimum 50% powierzchni zabudowy na działce,*
 - c) *zachowaniu parametrów i wskaźników jak dla odpowiedniego typu obiektów ustalonych w § 4 i 5 uchwały,*
 - d) *zapewnieniu, w granicach działki, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zakresie ustalonym w § 15 uchwały.*
5. *Obiekty i urządzenia należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych odpowiednio w § 4 i 5 uchwały.*
6. *Przy zagospodarowaniu terenu MN2 obowiązuje zastosowanie przepisów odrębnych, związanych z położeniem części obszaru w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150m).*
7. *Tereny, o których mowa w ust 1 położone są w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, dla którego obowiązują postanowienia Uchwały Nr LIII/808/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2018 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - część położona w województwie małopolskim [Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r. poz. 6745].”*
- 13) w § 23 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:
- „4a. *W odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:*
- a) *możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, na warunkach jakie określono dla terenu przeznaczanego pod zabudowę w granicach którego budynek jest częściowo położony, lub terenu, który bezpośrednio przylega do drogi, z zastrzeżeniem zasad określonych w przepisach odrębnych,*
 - b) *nakaz uwzględnienia 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 wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych.”*
- 14) w § 28 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) *poza obszarami objętymi szczególnymi ograniczeniami lub chronionymi, dla działek z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych o*

powierzchni przekraczającej średnia powierzchnię gospodarstwa w gminie, pod warunkami:

- a) powierzchnia zabudowy na działce nie przekroczy 300 m²,*
- b) zachowane zostaną zasady kształtowania zabudowy ustalone odpowiednio dla zabudowy zagrodowej oraz rodzajów obiektów w § 4 i 5 uchwały.*

15) rysunek planu zmienia się w granicach zmiany planu, zgodnie z załącznikami Nr 1/SL.1, 1/SL.2, 1/SL.3, 1/SL.4, 1/SL.5, 1/SL.6, 1/SL.7, 1/SL.8 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zembrzyce.

§ 4

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