



## WYPIS

### Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru Gminy Charsznica zatwierdzonego przez Radę Gminy Charsznica w dniu 10 listopada 2005 r. Uchwałą nr XXXII/168/2005

(Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 25.01.2006 r. Nr 45, poz. 256 z późn. zm.)

Oznaczenie terenu: 7US1

|  |   |
|--|---|
| <b>85. Ustalenia planu dla terenu o oznaczeniu 7US1 położonego w obrębie nr 7 – Miechów Charsznica są następujące:</b>                     |   |
| <b>1) przeznaczenie terenu -</b>   |   |
| a) użytkowanie podstawowe: teren sportu i rekreacji,<br>b) sieci i urządzenia infrastruktury o znaczeniu lokalnym,<br>c) zieleń urządzona; |   |
| <b>2) warunki kształtowania zabudowy -</b>   |   |
| a) maksymalna intensywność zabudowy działki:   | nie ustala się,   |
| b) patrz przepisy ogólne: §6 ust.1,2,3,5,6,7,  |   |
| c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wolnostojących garaży, wysokość tych budynków nie może przekraczać 6 m;               |   |
| <b>3) zasady zagospodarowania terenu -</b>   |   |
| usługi realizowane w budynkach kultury fizycznej, handlowo – usługowych, biurowych;  |   |
| <b>4) zasady obsługi komunikacyjnej -</b>  |   |
| dojazd od strony ulicy dojazdowej lub lokalnej;  |   |
| <b>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -</b>   |   |
| <b>a) woda</b>   | - zaopatrzenie w oparciu o wodociąg w Ciszowicach,  |
| <b>b) elektryczność</b>  | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,<br>- prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii kablowych, w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- rozbudowa i modernizacja sieci - stosownie do potrzeb,<br>- budowa nowych stacji transformatorowych - stosownie do potrzeb,<br>- preferuje się sytuowanie stacji transformatorowo – rozdzielczych wbudowanych,<br>- nowe odcinki sieci powinny być wykonywane w wersji kablowej, |
| <b>c) gaz</b>  | - z sieci gazowej średnioprężnej,<br>- nowe odcinki sieci gazowej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg sieci gazowych w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,  |



|  |   |
|--|---|
| <b>d) ogrzewanie</b>                                     | - indywidualne – w oparciu o paliwa ekologicznie czyste, takie jak: gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, wierzba energetyczna lub inne spełniające wymagania ochrony środowiska pod względem emisji oraz niekonwencjonalne źródła energii cieplnej (słoneczne, wiatrowe itp.),   |
| <b>e) ścieki sanitarne</b>                               | - według przepisów ogólnych określonych w §14 ust. 9-16,  |
| <b>f) usuwanie odpadów</b>                               | - zasada segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,<br>- składowanie w kontenerach,<br>- odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy,<br>- wywóz na urządzone składowiska poza obszarem gminy,   |
| <b>g) teletechnika</b>                                   | - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- poprzez podłączenie do istniejącego systemu na terenie gminy,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- w obrębie pasów drogowych dopuszcza się lokalizację szafek rozdzielczych sieci przewodowej; |
| <b>6) warunki podziału terenu na działki budowlane -</b> |   |
| zakaz podziału;  |   |
| <b>7) warunki wynikające z ochrony środowiska -</b>      |   |
| minimalna powierzchnia biologicznie czynna:              | 70 %;   |
| <b>8) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego -</b>      |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>9) sposoby zagospodarowania tymczasowego -</b>        |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>10) inne zapisy stanowiące -</b>                      |   |
| nie ustala się.  |   |

Oznaczenie terenu: **7KP3**

|   |  |
|---|--|
| <b>93. Ustalenia planu dla terenów o oznaczeniu 7KP1, 7KP3 położonych w obrębie nr 7 – Miechów Charsznica są następujące:</b>   |  |
| <b>1) przeznaczenie terenu -</b>  |  |
| tereny parkingów;   |  |
| <b>2) warunki kształtowania zabudowy -</b>  |  |
| a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych dla terenu 7KP1,<br>b) utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,<br>c) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych usługowych dla terenu 7KP3;<br><b>Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica</b> |  |
| <b>3) zasady zagospodarowania terenu -</b>  |  |
| a) parking dla samochodów osobowych,<br>b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;   |  |
| <b>4) zasady obsługi komunikacyjnej -</b>   |  |
| a) dojazd od strony ulicy dojazdowej - dla terenu 7KP1,   |  |





|  |  |
|--|--|
| b) dojazd od strony ulicy lokalnej lub dojazdowej - dla terenu 7KP3; |  |
| <b>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -</b>     |  |
| a) woda  | - nie ustala się,  |
| b) elektryczność   | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,<br>- rozbudowa i modernizacja sieci - stosownie do potrzeb,<br>- budowa nowych stacji transformatorowych - stosownie do potrzeb,<br>- nowe odcinki sieci powinny być wykonywane w wersji kablowej, |
| c) gaz   | - nie ustala się,  |
| d) ogrzewanie  | - nie ustala się,  |
| e) ścieki sanitarne  | - nie ustala się,  |
| f) usuwanie odpadów  | - zasada segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,<br>- składowanie w kontenerach,<br>- odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy,<br>- wywóz na urządzone składowiska poza obszarem gminy,                              |
| g) teletechnika  | - nie ustala się;  |
| <b>6) warunki podziału terenu na działki budowlane -</b>             |  |
| nie ustala się;  |  |
| <b>7) warunki wynikające z ochrony środowiska -</b>                  |  |
| minimalna powierzchnia biologicznie czynna:                          | 20 %;  |
| <b>8) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego -</b>                  |  |
| nie ustala się;  |  |
| <b>9) sposoby zagospodarowania tymczasowego -</b>                    |  |
| nie ustala się.  |  |

Oznaczenie terenu: **058KDD**

## § 12

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

(...)

4) **KDD** – ulica/droga dojazdowa, jednojezdniowa z dwoma lub jednym pasem ruchu;

(...)

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt.1,2,3,4,5 ustala się następujące warunki budowy i modernizacji:

(...)

5) dla ulic **KDD**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,
- b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
- c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu),
- d) chodniki co najmniej jednostronnie o szerokości 1,5 m;

6) dla drogi **KDD**:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,
- b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
- c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu);

(...)

3. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- 1) dla drogi wojewódzkiej, powiatowej:
  - a) w terenach niezabudowanych – 20 m,
  - b) w terenach zabudowanych – 8 m;
- 2) dla dróg gminnych:
  - a) w terenach niezabudowanych – 15 m,
  - b) w terenach zabudowanych – 6 m;
- 3) dla dróg wewnętrznych, dojazdów do zespołu działek i dojazdu do pojedynczych działek - 6 m.

4. Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.

5. Przy modernizacji i budowie układu drogowego, a także budowie i rozbudowie parkingów należy wprowadzić ułatwienia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych poprzez obniżanie krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe itp.

6. Dopuszcza się wprowadzanie w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic zatok komunikacji masowej.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni izolacyjnej;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) obiektów i urządzeń ograniczających uciążliwość komunikacyjną.

8. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się ich usytuowanie na linii rozgraniczającej w pasie ogrodzeń.

9. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie:

- 1) zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDZ, KDL, KDD;
- 2) parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDD.

10. W obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego obejmujących tereny wzdłuż tras komunikacji drogowej wprowadza się warunek realizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zgodnej z wymogami ochrony akustycznej, umożliwiającymi osiągnięcie w ich otoczeniu poziomu hałasu równoważnego nie przekraczającego wartości dopuszczalnych.

## PRZEPISY OGÓLNE

### § 2

Realizacja nowych obiektów i inwestycji nie może naruszać przepisów prawa,





w szczególności:

- 1) przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 2) norm technicznych;
- 3) wymagań dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wymagań prawa budowlanego;
- 5) praw właścicieli, użytkowników wieczystych i władających sąsiadującymi terenami.

## § 6

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleni) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając istniejące ukształtowanie obszaru. Należy dbać o wytwarzanie atrakcyjnej przestrzeni, zapewniając obiektom funkcjonalność i estetykę.
  2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów powodujących obniżenie estetyki otoczenia, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
  3. Forma architektoniczna obiektów powinna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
  4. Ustalenia odnośnie formy architektonicznej budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:
    - 1) rzut poziomy nowych i rozbudowywanych budynków - preferowany prostokątny lub złożony z prostokątów z dopuszczeniem innych form geometrycznych dla elementów budynku takich jak: ganek, wykusz itp.;
    - 2) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu – w przypadku terenów płaskich o niewielkim spadku;
    - 3) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;
    - 4) wysokość budynków ogranicza się do 12 m;
    - 5) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30° - 45°, przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne kąty nachylenia wynikające z przyjętych rozwiązań architektonicznych;
- Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**
- 6) minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m;
  - 7) zaleca się mieszkalne wykorzystanie poddasza;
  - 8) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, okien połaciowych oraz lukarn, przy czym ich minimalna odległość od ściany elewacji poprzecznej musi wynosić 1,5 m;
  - 9) obowiązuje jedna forma lukarn na budynku, ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 1/3 powierzchni dachu mierzonej w elewacji;
  - 10) kolorystyka elewacji – stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych





barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

11) kolorystyka dachu - ciemne tonacje ( zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego ).

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

5. Zaleca się aby liczbę kondygnacji dla obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży oraz innych obiektów realizowanych w obszarach zabudowy usługowej, zagrodowej i jednorodzinnej ograniczyć do jednej kondygnacji nadziemnej.

6. Wymagania stawiane formie architektonicznej budynków lokalizowanych terenach zabudowy usługowej i przemysłowej:

1) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu;

2) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;

3) wysokość budynków ogranicza się do 15 m.;

4) kolorystyka elewacji –stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

5) kolorystyka dachu - ciemne tonacje (zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego );

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

6) pokrycie dachu - zalecane dachówki lub blacha o fakturze dachówek, dopuszcza się inne materiały;

7) przy dachach spadzistych minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m.

7. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicach działki lub w przybliżeniu do granicy działki pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub zaprojektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Preferuje się ogrodzenia działek od strony frontowej wykonywane z miejscowych materiałów takich jak drewno i kamień z dopuszczeniem cegły klinkierowej, ceramicznej, wapienno - piaskowej, imitacji kamienia naturalnego i metaloplastyki.

### **§ 7**

Istniejące obiekty budowlane pozostawia się do utrzymania, przekształceń i rozbudowy na zasadach określonych w §6.

#### **Uchwała Nr XII/92/2020 Rady Gminy Charsznica**

### **§ 8**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Na obszarze gminy Charsznica obowiązują następujące zasady w stosunku do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zabrania się dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków wodnych w tym trwałego utwardzania dna i brzegów;

2) dopuszcza się umocnienia brzegów w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych lub modernizowanych ulic, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;





- 4) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie:
  - a) obowiązuje utrzymanie i poprawa stanu zachowania obszarów wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo,
- 5) zabrania się wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych, do wód powierzchniowych oraz do ziemi za wyjątkiem wód opadowych odprowadzanych do gruntu gdy spełniają one warunki określone w przepisach odrębnych;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać czystości wód podziemnych i powierzchniowych;
- 7) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów oraz wywóz odpadów na składowisko odpadów położone poza terenem gminy;
- 8) zakaz gromadzenia odpadów na „dzikich” wysypiskach śmieci;
- 9) zakaz realizacji inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowanie odpadów; obowiązuje stosowanie technologii nie pogarszających stanu środowiska wodno-gruntowego;
- 10) wszelkie działania gospodarcze i organizacyjne muszą powodować efektywną poprawę czystości środowiska przyrodniczego na obszarach krajobrazu chronionego;
- 11) w zakresie ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (SE) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (NW) obowiązuje:
  - a) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - b) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
  - c) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji na terenie obszaru chronionego zbiornika wód podziemnych. W szczególności dotyczy to dróg wyższych klas oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku;

#### **Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

- 12) obowiązuje ochrona korytarzy ekologicznych przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości;
- 13) budowa i modernizacja mostów i przepustów w strefie dolin rzecznych powinna uwzględniać rozwiązania proekologiczne zapewniające ciągłość korytarzy i ciągów ekologicznych;
- 14) obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych;
- 15) w rozwiązaniach projektowych zabudowy wznoszonej w obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynek i jego użytkowników przed skutkami tych oddziaływań. Zaleca się stosowanie stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz pasów





zieleni izolacyjnej;

16) dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- a) w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy wielorodzinnej (MW), w terenach usług w których dopuszczono lokalizację pomieszczeń mieszkalnych, takich jak: 9U4, 15U1, w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, gdzie adaptowano istniejące budynki mieszkalne, takich jak: 12P1, 7P3 oraz w terenach usług, w których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej, takich jak: 1U1, 2U1, 2U2, 3U3, 5U2, 5U3, 6U2, 7U2, 7U4, 7U18, 7U22, 7U/P6, 7U/P9, 9U4, 9U5, 10U5, 12U1, 12U2, 12U6, 12U4, 14U1, 15U2, 15U3, 15U4, 16U2, 17U1, 17U/P1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

**Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

- b) w terenach takich jak: 1U1, 1U2, 2U2, 2U3, 3U1, 3U2, 4U1, 5U2, 5U3, 6U1, 7U4, 7U6, 7U18, 7U19, 7U20, 7U23, 8U1, 8U2, 9U1, 9U5, 10U2, 10U6, 10U7, 10U5, 11U1, 12U1, 12U3, 12U5, 13U1, 14U1, 15U2, 16U2, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) w terenach takich jak: 7U7, 7U11, 7U18, 7U20, 7U23, 12U1, 12U7, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej.

**§ 3**

**Słownik planu**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**planie**”- należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Charsznica;
- 2) „**rysunku planu**” - należy przez to rozumieć rysunek w postaci cyfrowej sporządzony w formacie programu Ewmapa, oraz w formie wydruku komputerowego opracowany na aktualnych podkładach mapowych;
- 3) „**liniach rozgraniczających**” - należy przez to rozumieć ciągłą linię o nienaruszalnym przebiegu, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 4) „**liniach rozgraniczających tymczasowych**” - należy przez to rozumieć przerywaną linię, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, obowiązującą do czasu realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Uniejówce;
- 5) „**terenie**” - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 6) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych i jednocześnie położona jest w granicach terenu





przeznaczonego w planie na cele zabudowy i spełnia warunki pozwalające na jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i z przepisami szczególnymi;

7) **„intensywności zabudowy”**- należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu budowlanego w granicach działki;

8) **„powierzchni biologicznie czynnej”**- należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

9) **„zabudowie jednorodzinnej”**- należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

10) **„zabudowie wielorodzinnej”**- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla więcej niż dwóch rodzin wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

11) **„zabudowie zagrodowej”**- należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

12) **„usługach”** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, lub nadbudowie obiektów użyteczności publicznej oraz usługi komercyjne, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi, a także obiekty o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

13) **„przepisach szczególnych”**- należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię, na której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub co najmniej 60% jej długości. Linii tej nie można przekroczyć;

15) **„obowiązującej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię obowiązującą dla pierwszej linii zabudowy na której w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej należy lokalizować ścianę frontową budynku mieszkalnego, usługowego bądź przemysłowego. Dotyczy to całej ściany budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu itp. Na terenach zabudowy zagrodowej oraz w przypadku kolizji budynku z istniejącym uzbrojeniem terenu, ukształtowaniem terenu, zasięgiem oddziaływania akustycznego od kolei lub dróg oraz w przypadku kontynuacji istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

16) **„drodze wewnętrznej”**- należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych;

17) **„wysokość budynku”**- należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w





metrach i mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

18) „wymagania parkingowe” - należy przez to rozumieć minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;

19) „stawka procentowa” - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

20) „obiekt tymczasowy” - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, z wyłączeniem kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowej, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych;

21) „zielen izolacyjna” - należy przez to rozumieć formy zieleni urządzonej zadrzewień i zakrzewień, stanowiące barierę przed skutkami niekorzystnych oddziaływań takich jak: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza;

22) „działalności nieuciążliwej” - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz.2573);

23) „kondygnacji” - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie, a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;

24) „zasięg oddziaływania akustycznego” - należy przez to rozumieć pas terenu ograniczony liniami, na którym obowiązują szczególne warunki realizacji obiektów budowlanych ze względu na występujące uciążliwości.





## WYPIS

### Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru Gminy Charsznica zatwierdzonego przez Radę Gminy Charsznica w dniu 10 listopada 2005 r. Uchwałą nr XXXII/168/2005

(Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 25.01.2006 r. Nr 45, poz. 256 z późn. zm.)

Oznaczenie terenu: 7US1

|  |   |
|--|---|
| <b>85. Ustalenia planu dla terenu o oznaczeniu 7US1 położonego w obrębie nr 7 – Miechów Charsznica są następujące:</b>                     |   |
| <b>1) przeznaczenie terenu -</b>   |   |
| a) użytkowanie podstawowe: teren sportu i rekreacji,<br>b) sieci i urządzenia infrastruktury o znaczeniu lokalnym,<br>c) zieleń urządzone; |   |
| <b>2) warunki kształtowania zabudowy -</b>   |   |
| a) maksymalna intensywność zabudowy działki:   | nie ustala się,   |
| b) patrz przepisy ogólne: §6 ust.1,2,3,5,6,7,  |   |
| c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wolnostojących garaży, wysokość tych budynków nie może przekraczać 6 m;               |   |
| <b>3) zasady zagospodarowania terenu -</b>   |   |
| usługi realizowane w budynkach kultury fizycznej, handlowo – usługowych, biurowych;  |   |
| <b>4) zasady obsługi komunikacyjnej -</b>  |   |
| dojazd od strony ulicy dojazdowej lub lokalnej;  |   |
| <b>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -</b>   |   |
| <b>a) woda</b>   | - zaopatrzenie w oparciu o wodociąg w Ciszowicach,  |
| <b>b) elektryczność</b>  | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,<br>- prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii kablowych, w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- rozbudowa i modernizacja sieci - stosownie do potrzeb,<br>- budowa nowych stacji transformatorowych - stosownie do potrzeb,<br>- preferuje się sytuowanie stacji transformatorowo – rozdzielczych wbudowanych,<br>- nowe odcinki sieci powinny być wykonywane w wersji kablowej, |
| <b>c) gaz</b>  | - z sieci gazowej średnioprężnej,<br>- nowe odcinki sieci gazowej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg sieci gazowych w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,  |





|  |   |
|--|---|
| <b>d) ogrzewanie</b>                                     | - indywidualne – w oparciu o paliwa ekologicznie czyste, takie jak: gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, wierzba energetyczna lub inne spełniające wymagania ochrony środowiska pod względem emisji oraz niekonwencjonalne źródła energii cieplnej (słoneczne, wiatrowe itp.),   |
| <b>e) ścieki sanitarne</b>                               | - według przepisów ogólnych określonych w §14 ust. 9-16,  |
| <b>f) usuwanie odpadów</b>                               | - zasada segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,<br>- składowanie w kontenerach,<br>- odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy,<br>- wywóz na urządzone składowiska poza obszarem gminy,   |
| <b>g) teletechnika</b>                                   | - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- poprzez podłączenie do istniejącego systemu na terenie gminy,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- w obrębie pasów drogowych dopuszcza się lokalizację szafek rozdzielczych sieci przewodowej; |
| <b>6) warunki podziału terenu na działki budowlane -</b> |   |
| zakaz podziału;  |   |
| <b>7) warunki wynikające z ochrony środowiska -</b>      |   |
| minimalna powierzchnia biologicznie czynna:              | 70 %;   |
| <b>8) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego -</b>      |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>9) sposoby zagospodarowania tymczasowego -</b>        |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>10) inne zapisy stanowiące -</b>                      |   |
| nie ustala się.  |   |

Oznaczenie terenu: **7KP3**

|   |  |
|---|--|
| <b>93. Ustalenia planu dla terenów o oznaczeniu 7KP1, 7KP3 położonych w obrębie nr 7 – Miechów Charsznica są następujące:</b>   |  |
| <b>1) przeznaczenie terenu -</b>  |  |
| tereny parkingów;   |  |
| <b>2) warunki kształtowania zabudowy -</b>  |  |
| a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych dla terenu 7KP1,<br>b) utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,<br>c) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych usługowych dla terenu 7KP3;<br><b>Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica</b> |  |
| <b>3) zasady zagospodarowania terenu -</b>  |  |
| a) parking dla samochodów osobowych,<br>b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;   |  |
| <b>4) zasady obsługi komunikacyjnej -</b>   |  |
| a) dojazd od strony ulicy dojazdowej - dla terenu 7KP1,   |  |





|  |  |
|--|--|
| b) dojazd od strony ulicy lokalnej lub dojazdowej - dla terenu 7KP3; |  |
| <b>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -</b>     |  |
| a) woda  | - nie ustala się,  |
| b) elektryczność   | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,<br>- rozbudowa i modernizacja sieci - stosownie do potrzeb,<br>- budowa nowych stacji transformatorowych - stosownie do potrzeb,<br>- nowe odcinki sieci powinny być wykonywane w wersji kablowej, |
| c) gaz   | - nie ustala się,  |
| d) ogrzewanie  | - nie ustala się,  |
| e) ścieki sanitarne  | - nie ustala się,  |
| f) usuwanie odpadów  | - zasada segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,<br>- składowanie w kontenerach,<br>- odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy,<br>- wywóz na urządzone składowiska poza obszarem gminy,                              |
| g) teletechnika  | - nie ustala się;  |
| <b>6) warunki podziału terenu na działki budowlane -</b>             |  |
| nie ustala się;  |  |
| <b>7) warunki wynikające z ochrony środowiska -</b>                  |  |
| minimalna powierzchnia biologicznie czynna:                          | 20 %;  |
| <b>8) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego -</b>                  |  |
| nie ustala się;  |  |
| <b>9) sposoby zagospodarowania tymczasowego -</b>                    |  |
| nie ustala się.  |  |

Oznaczenie terenu: **058KDD**

## § 12

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

(...)

4) **KDD** – ulica/droga dojazdowa, jednojezdniowa z dwoma lub jednym pasem ruchu;

(...)

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt.1,2,3,4,5 ustala się następujące warunki budowy i modernizacji:

(...)

5) dla ulic **KDD**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,
- b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
- c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu),
- d) chodniki co najmniej jednostronnie o szerokości 1,5 m;

6) dla drogi **KDD**:





- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,
- b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
- c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu);

(...)

3. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- 1) dla drogi wojewódzkiej, powiatowej:
  - a) w terenach niezabudowanych – 20 m,
  - b) w terenach zabudowanych – 8 m;
- 2) dla dróg gminnych:
  - a) w terenach niezabudowanych – 15 m,
  - b) w terenach zabudowanych – 6 m;
- 3) dla dróg wewnętrznych, dojazdów do zespołu działek i dojazdu do pojedynczych działek - 6 m.

4. Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.

5. Przy modernizacji i budowie układu drogowego, a także budowie i rozbudowie parkingów należy wprowadzić ułatwienia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych poprzez obniżanie krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe itp.

6. Dopuszcza się wprowadzanie w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic zatok komunikacji masowej.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni izolacyjnej;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) obiektów i urządzeń ograniczających uciążliwość komunikacyjną.

8. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się ich usytuowanie na linii rozgraniczającej w pasie ogrodzeń.

9. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie:

- 1) zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDZ, KDL, KDD;
- 2) parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDD.

10. W obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego obejmujących tereny wzdłuż tras komunikacji drogowej wprowadza się warunek realizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zgodnej z wymogami ochrony akustycznej, umożliwiającymi osiągnięcie w ich otoczeniu poziomu hałasu równoważnego nie przekraczającego wartości dopuszczalnych.

## PRZEPISY OGÓLNE

### § 2

Realizacja nowych obiektów i inwestycji nie może naruszać przepisów prawa,





w szczególności:

- 1) przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 2) norm technicznych;
- 3) wymagań dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wymagań prawa budowlanego;
- 5) praw właścicieli, użytkowników wieczystych i władających sąsiadującymi terenami.

## § 6

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleni) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając istniejące ukształtowanie obszaru. Należy dbać o wytwarzanie atrakcyjnej przestrzeni, zapewniając obiektom funkcjonalność i estetykę.
  2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów powodujących obniżenie estetyki otoczenia, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
  3. Forma architektoniczna obiektów powinna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
  4. Ustalenia odnośnie formy architektonicznej budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:
    - 1) rzut poziomy nowych i rozbudowywanych budynków - preferowany prostokątny lub złożony z prostokątów z dopuszczeniem innych form geometrycznych dla elementów budynku takich jak: ganek, wykusz itp.;
    - 2) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu – w przypadku terenów płaskich o niewielkim spadku;
    - 3) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;
    - 4) wysokość budynków ogranicza się do 12 m;
    - 5) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30° - 45°, przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne kąty nachylenia wynikające z przyjętych rozwiązań architektonicznych;
- Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**
- 6) minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m;
  - 7) zaleca się mieszkalne wykorzystanie poddasza;
  - 8) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, okien połaciowych oraz lukarn, przy czym ich minimalna odległość od ściany elewacji poprzecznej musi wynosić 1,5 m;
  - 9) obowiązuje jedna forma lukarn na budynku, ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 1/3 powierzchni dachu mierzonej w elewacji;
  - 10) kolorystyka elewacji – stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych





barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

11) kolorystyka dachu - ciemne tonacje ( zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego ).

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

5. Zaleca się aby liczbę kondygnacji dla obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży oraz innych obiektów realizowanych w obszarach zabudowy usługowej, zagrodowej i jednorodzinnej ograniczyć do jednej kondygnacji nadziemnej.

6. Wymagania stawiane formie architektonicznej budynków lokalizowanych terenach zabudowy usługowej i przemysłowej:

1) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu;

2) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;

3) wysokość budynków ogranicza się do 15 m.;

4) kolorystyka elewacji –stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

5) kolorystyka dachu - ciemne tonacje (zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego );

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

6) pokrycie dachu - zalecane dachówki lub blacha o fakturze dachówek, dopuszcza się inne materiały;

7) przy dachach spadzistych minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m.

7. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicach działki lub w przybliżeniu do granicy działki pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub zaprojektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Preferuje się ogrodzenia działek od strony frontowej wykonywane z miejscowych materiałów takich jak drewno i kamień z dopuszczeniem cegły klinkierowej, ceramicznej, wapienno - piaskowej, imitacji kamienia naturalnego i metaloplastyki.

### **§ 7**

Istniejące obiekty budowlane pozostawia się do utrzymania, przekształceń i rozbudowy na zasadach określonych w §6.

#### **Uchwała Nr XII/92/2020 Rady Gminy Charsznica**

### **§ 8**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Na obszarze gminy Charsznica obowiązują następujące zasady w stosunku do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zabrania się dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków wodnych w tym trwałego utwardzania dna i brzegów;

2) dopuszcza się umocnienia brzegów w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych lub modernizowanych ulic, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;





- 4) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie:
  - a) obowiązuje utrzymanie i poprawa stanu zachowania obszarów wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo,
- 5) zabrania się wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych, do wód powierzchniowych oraz do ziemi za wyjątkiem wód opadowych odprowadzanych do gruntu gdy spełniają one warunki określone w przepisach odrębnych;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać czystości wód podziemnych i powierzchniowych;
- 7) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów oraz wywóz odpadów na składowisko odpadów położone poza terenem gminy;
- 8) zakaz gromadzenia odpadów na „dzikich” wysypiskach śmieci;
- 9) zakaz realizacji inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowanie odpadów; obowiązuje stosowanie technologii nie pogarszających stanu środowiska wodno-gruntowego;
- 10) wszelkie działania gospodarcze i organizacyjne muszą powodować efektywną poprawę czystości środowiska przyrodniczego na obszarach krajobrazu chronionego;
- 11) w zakresie ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (SE) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (NW) obowiązuje:
  - a) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - b) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
  - c) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji na terenie obszaru chronionego zbiornika wód podziemnych. W szczególności dotyczy to dróg wyższych klas oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku;

#### **Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

- 12) obowiązuje ochrona korytarzy ekologicznych przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości;
- 13) budowa i modernizacja mostów i przepustów w strefie dolin rzecznych powinna uwzględniać rozwiązania proekologiczne zapewniające ciągłość korytarzy i ciągów ekologicznych;
- 14) obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych;
- 15) w rozwiązaniach projektowych zabudowy wznoszonej w obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynek i jego użytkowników przed skutkami tych oddziaływań. Zaleca się stosowanie stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz pasów





zieleni izolacyjnej;

16) dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- a) w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy wielorodzinnej (MW) , w terenach usług w których dopuszczono lokalizację pomieszczeń mieszkalnych, takich jak: 9U4, 15U1, w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, gdzie adaptowano istniejące budynki mieszkalne, takich jak: 12P1, 7P3 oraz w terenach usług, w których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej, takich jak: 1U1, 2U1, 2U2, 3U3, 5U2, 5U3, 6U2, 7U2, 7U4, 7U18, 7U22, 7U/P6, 7U/P9, 9U4, 9U5, 10U5, 12U1, 12U2, 12U6, 12U4, 14U1, 15U2, 15U3, 15U4 , 16U2, 17U1, 17U/P1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

**Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

- b) w terenach takich jak: 1U1, 1U2, 2U2, 2U3, 3U1, 3U2, 4U1, 5U2, 5U3, 6U1, 7U4, 7U6, 7U18, 7U19, 7U20, 7U23, 8U1, 8U2, 9U1, 9U5, 10U2, 10U6, 10U7, 10U5, 11U1, 12U1, 12U3, 12U5, 13U1, 14U1, 15U2, 16U2, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) w terenach takich jak: 7U7, 7U11, 7U18, 7U20, 7U23, 12U1, 12U7, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej.

**§ 3**

**Słownik planu**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**planie**”- należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Charsznica;
- 2) „**rysunku planu**” - należy przez to rozumieć rysunek w postaci cyfrowej sporządzony w formacie programu Ewmapa, oraz w formie wydruku komputerowego opracowany na aktualnych podkładach mapowych;
- 3) „**liniach rozgraniczających**” - należy przez to rozumieć ciągłą linię o nienaruszalnym przebiegu, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 4) „**liniach rozgraniczających tymczasowych**” - należy przez to rozumieć przerywaną linię, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, obowiązującą do czasu realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Uniejówce;
- 5) „**terenie**” - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 6) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych i jednocześnie położona jest w granicach terenu





przeznaczonego w planie na cele zabudowy i spełnia warunki pozwalające na jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i z przepisami szczególnymi;

7) **„intensywności zabudowy”**- należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu budowlanego w granicach działki;

8) **„powierzchni biologicznie czynnej”**- należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

9) **„zabudowie jednorodzinnej”**- należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

10) **„zabudowie wielorodzinnej”**- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla więcej niż dwóch rodzin wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

11) **„zabudowie zagrodowej”**- należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

12) **„usługach”** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, lub nadbudowie obiektów użyteczności publicznej oraz usługi komercyjne, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi, a także obiekty o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

13) **„przepisach szczególnych”**- należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię, na której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub co najmniej 60% jej długości. Linii tej nie można przekroczyć;

15) **„obowiązującej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię obowiązującą dla pierwszej linii zabudowy na której w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej należy lokalizować ścianę frontową budynku mieszkalnego, usługowego bądź przemysłowego. Dotyczy to całej ściany budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu itp. Na terenach zabudowy zagrodowej oraz w przypadku kolizji budynku z istniejącym uzbrojeniem terenu, ukształtowaniem terenu, zasięgiem oddziaływania akustycznego od kolei lub dróg oraz w przypadku kontynuacji istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

16) **„drodze wewnętrznej”**- należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych;

17) **„wysokość budynku”**- należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w





metrach i mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

18) **„wymagania parkingowe”** - należy przez to rozumieć minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;

19) **„stawka procentowa”**- należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

20) **„obiekt tymczasowy”**- należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, z wyłączeniem kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowej, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych;

21) **„zielen izolacyjna”**- należy przez to rozumieć formy zieleni urządzonej zadrzewień i zakrzewień, stanowiące barierę przed skutkami niekorzystnych oddziaływań takich jak: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza;

22) **„działalności nieuciążliwej”**- należy przez to rozumieć działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz.2573);

23) **„kondygnacji”**- należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie, a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;

24) **„zasięg oddziaływania akustycznego”**- należy przez to rozumieć pas terenu ograniczony liniami, na którym obowiązują szczególne warunki realizacji obiektów budowlanych ze względu na występujące uciążliwości.





## WYPIS

### Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru Gminy Charsznica zatwierdzonego przez Radę Gminy Charsznica w dniu 10 listopada 2005 r. Uchwałą nr XXXII/168/2005

(Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 25.01.2006 r. Nr 45, poz. 256 z późn. zm.)

Oznaczenie terenu: 7US1

|  |   |
|--|---|
| <b>85. Ustalenia planu dla terenu o oznaczeniu 7US1 położonego w obrębie nr 7 – Miechów Charsznica są następujące:</b>                     |   |
| <b>1) przeznaczenie terenu -</b>   |   |
| a) użytkowanie podstawowe: teren sportu i rekreacji,<br>b) sieci i urządzenia infrastruktury o znaczeniu lokalnym,<br>c) zieleń urządzona; |   |
| <b>2) warunki kształtowania zabudowy -</b>   |   |
| a) maksymalna intensywność zabudowy działki:   | nie ustala się,   |
| b) patrz przepisy ogólne: §6 ust.1,2,3,5,6,7,  |   |
| c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wolnostojących garaży, wysokość tych budynków nie może przekraczać 6 m;               |   |
| <b>3) zasady zagospodarowania terenu -</b>   |   |
| usługi realizowane w budynkach kultury fizycznej, handlowo – usługowych, biurowych;  |   |
| <b>4) zady obsługi komunikacyjnej -</b>  |   |
| dojazd od strony ulicy dojazdowej lub lokalnej;  |   |
| <b>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -</b>   |   |
| <b>a) woda</b>   | - zaopatrzenie w oparciu o wodociąg w Ciszowicach,  |
| <b>b) elektryczność</b>  | - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,<br>- prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii kablowych, w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- rozbudowa i modernizacja sieci - stosownie do potrzeb,<br>- budowa nowych stacji transformatorowych - stosownie do potrzeb,<br>- preferuje się sytuowanie stacji transformatorowo – rozdzielczych wbudowanych,<br>- nowe odcinki sieci powinny być wykonywane w wersji kablowej, |
| <b>c) gaz</b>  | - z sieci gazowej średnioprężnej,<br>- nowe odcinki sieci gazowej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- dopuszcza się inny przebieg sieci gazowych w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,  |





|  |   |
|--|---|
| d) ogrzewanie  | - indywidualne – w oparciu o paliwa ekologicznie czyste, takie jak: gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, wierzba energetyczna lub inne spełniające wymagania ochrony środowiska pod względem emisji oraz niekonwencjonalne źródła energii cieplnej (słoneczne, wiatrowe itp.),   |
| e) ścieki sanitarne                                      | - według przepisów ogólnych określonych w §14 ust. 9-16,  |
| f) usuwanie odpadów                                      | - zasada segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,<br>- składowanie w kontenerach,<br>- odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy,<br>- wywóz na urządzone składowiska poza obszarem gminy,   |
| g) teletechnika  | - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni,<br>- poprzez podłączenie do istniejącego systemu na terenie gminy,<br>- dopuszcza się inny przebieg linii w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi,<br>- w obrębie pasów drogowych dopuszcza się lokalizację szafek rozdzielczych sieci przewodowej; |
| <b>6) warunki podziału terenu na działki budowlane -</b> |   |
| zakaz podziału;  |   |
| <b>7) warunki wynikające z ochrony środowiska -</b>      |   |
| minimalna powierzchnia biologicznie czynna:              | 70 %;   |
| <b>8) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego -</b>      |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>9) sposoby zagospodarowania tymczasowego -</b>        |   |
| nie ustala się;  |   |
| <b>10) inne zapisy stanowiące -</b>                      |   |
| nie ustala się.  |   |

Oznaczenie terenu: **057KDD**

## § 12

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej oznaczonej na rysunku planu symbolami:

(...)

4) **KDD** – ulica/droga dojazdowa, jednojezdniowa z dwoma lub jednym pasem ruchu;

(...)

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt.1,2,3,4,5 ustala się następujące warunki budowy i modernizacji:

(...)

5) dla ulic **KDD**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,
- b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
- c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu),





- d) chodniki co najmniej jednostronnie o szerokości 1,5 m;
- 6) dla drogi **KDD**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,
  - b) szerokość jezdni min. 3.0 m (1 pas ruchu),
  - c) szerokość jezdni min. 4.5 m (2 pasy ruchu);
- (...)
- 3. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - 1) dla drogi wojewódzkiej, powiatowej:
    - a) w terenach niezabudowanych – 20 m,
    - b) w terenach zabudowanych – 8 m;
  - 2) dla dróg gminnych:
    - a) w terenach niezabudowanych – 15 m,
    - b) w terenach zabudowanych – 6 m;
  - 3) dla dróg wewnętrznych, dojazdów do zespołu działek i dojazdu do pojedynczych działek - 6 m.
- 4. Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.
- 5. Przy modernizacji i budowie układu drogowego, a także budowie i rozbudowie parkingów należy wprowadzić ułatwienia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych poprzez obniżanie krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe itp.
- 6. Dopuszcza się wprowadzanie w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic zatok komunikacji masowej.
- 7. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleni izolacyjnej;
  - 3) obiektów małej architektury;
  - 4) obiektów i urządzeń ograniczających uciążliwość komunikacyjną.
- 8. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się ich usytuowanie na linii rozgraniczającej w pasie ogrodzeń.
- 9. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie:
  - 1) zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDZ, KDL, KDD;
  - 2) parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas: KDD.
- 10. W obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego obejmujących tereny wzdłuż tras komunikacji drogowej wprowadza się warunek realizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zgodnej z wymogami ochrony akustycznej, umożliwiającymi osiągnięcie w ich otoczeniu poziomu hałasu równoważnego nie przekraczającego wartości dopuszczalnych.

## PRZEPISY OGÓLNE





## § 2

Realizacja nowych obiektów i inwestycji nie może naruszać przepisów prawa, w szczególności:

- 1) przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 2) norm technicznych;
- 3) wymagań dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wymagań prawa budowlanego;
- 5) praw właścicieli, użytkowników wieczystych i władających sąsiadującymi terenami.

## § 6

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając istniejące ukształtowanie obszaru. Należy dbać o wytwarzanie atrakcyjnej przestrzeni, zapewniając obiektom funkcjonalność i estetykę.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów powodujących obniżenie estetyki otoczenia, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

3. Forma architektoniczna obiektów powinna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia odnośnie formy architektonicznej budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:

- 1) rzut poziomy nowych i rozbudowywanych budynków - preferowany prostokątny lub złożony z prostokątów z dopuszczeniem innych form geometrycznych dla elementów budynku takich jak: ganek, wykusz itp.;
- 2) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu – w przypadku terenów płaskich o niewielkim spadku;
- 3) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;
- 4) wysokość budynków ogranicza się do 12 m;
- 5) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30° - 45°, przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne kąty nachylenia wynikające z przyjętych rozwiązań architektonicznych;

### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

6) minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m;

7) zaleca się mieszkalne wykorzystanie poddasza;

8) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, okien połaciowych oraz lukarn, przy czym ich minimalna odległość od ściany elewacji poprzecznej musi wynosić 1,5 m;

9) obowiązuje jedna forma lukarn na budynku, ich łączna powierzchnia nie może





przekroczyć 1/3 powierzchni dachu mierzonej w elewacji;

10) kolorystyka elewacji – stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

11) kolorystyka dachu - ciemne tonacje ( zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego ).

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

5. Zaleca się aby liczbę kondygnacji dla obiektów gospodarczych, zagrodowych, garaży oraz innych obiektów realizowanych w obszarach zabudowy usługowej, zagrodowej i jednorodzinnej ograniczyć do jednej kondygnacji nadziemnej.

6. Wymagania stawiane formie architektonicznej budynków lokalizowanych terenach zabudowy usługowej i przemysłowej:

1) rzędna poziomu parteru powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 nad poziomem przyległego terenu;

2) dopuszcza się stosowanie ganków i podcieni;

3) wysokość budynków ogranicza się do 15 m.;

4) kolorystyka elewacji –stonowana o jasnych tonacjach z dopuszczeniem ciemnych barw dla elementów wykończeniowych takich jak: gzymsy, cokoły, okiennice itp.;

5) kolorystyka dachu - ciemne tonacje (zalecane - nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego, zielonego lub grafitowego );

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

6) pokrycie dachu - zalecane dachówki lub blacha o fakturze dachówek, dopuszcza się inne materiały;

7) przy dachach spadzistych minimalny wysięg okapów i wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,4 m.

7. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicach działki lub w przybliżeniu do granicy działki pod warunkiem zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub zaprojektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Preferuje się ogrodzenia działek od strony frontowej wykonywane z miejscowych materiałów takich jak drewno i kamień z dopuszczeniem cegły klinkierowej, ceramicznej, wapienno - piaskowej, imitacji kamienia naturalnego i metaloplastyki.

### **§ 7**

Istniejące obiekty budowlane pozostawia się do utrzymania, przekształceń i rozbudowy na zasadach określonych w §6.

#### **Uchwała Nr XII/92/2020 Rady Gminy Charsznica**

### **§ 8**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Na obszarze gminy Charsznica obowiązują następujące zasady w stosunku do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zabrania się dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków wodnych w tym trwałego utwardzania dna i brzegów;

2) dopuszcza się umocnienia brzegów w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków





opadowych z nowych lub modernizowanych ulic, bez ich wcześniejszego podczyszczenia;

4) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie:

a) obowiązuje utrzymanie i poprawa stanu zachowania obszarów wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo,

5) zabrania się wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych, do wód powierzchniowych oraz do ziemi za wyjątkiem wód opadowych odprowadzanych do gruntu gdy spełniają one warunki określone w przepisach odrębnych;

6) wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać czystości wód podziemnych i powierzchniowych;

7) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów oraz wywóz odpadów na składowisko odpadów położone poza terenem gminy;

8) zakaz gromadzenia odpadów na „dzikich” wysypiskach śmieci;

9) zakaz realizacji inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowanie odpadów; obowiązuje stosowanie technologii nie pogarszających stanu środowiska wodno-gruntowego;

10) wszelkie działania gospodarcze i organizacyjne muszą powodować efektywną poprawę czystości środowiska przyrodniczego na obszarach krajobrazu chronionego;

11) w zakresie ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (SE) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (NW) obowiązuje:

a) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,

b) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,

c) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji na terenie obszaru chronionego zbiornika wód podziemnych. W szczególności dotyczy to dróg wyższych klas oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku;

#### **Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

12) obowiązuje ochrona korytarzy ekologicznych przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości;

13) budowa i modernizacja mostów i przepustów w strefie dolin rzecznych powinna uwzględniać rozwiązania proekologiczne zapewniające ciągłość korytarzy i ciągów ekologicznych;

14) obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych;

15) w rozwiązaniach projektowych zabudowy wznoszonej w obrębie linii zasięgu oddziaływania akustycznego, należy zastosować rozwiązania techniczne





zabezpieczające budynek i jego użytkowników przed skutkami tych oddziaływań. Zaleca się stosowanie stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz pasów zieleni izolacyjnej;

16) dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- a) w terenach zabudowy jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy wielorodzinnej (MW) , w terenach usług w których dopuszczono lokalizację pomieszczeń mieszkalnych, takich jak: 9U4, 15U1, w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, gdzie adaptowano istniejące budynki mieszkalne, takich jak: 12P1, 7P3 oraz w terenach usług, w których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej, takich jak: 1U1, 2U1, 2U2, 3U3, 5U2, 5U3, 6U2, 7U2, 7U4, 7U18, 7U22, 7U/P6, 7U/P9, 9U4, 9U5, 10U5, 12U1, 12U2, 12U6, 12U4, 14U1, 15U2, 15U3, 15U4 , 16U2, 17U1, 17U/P1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

**Uchwała Nr XXIV/139 /2012 Rady Gminy Charsznica**

- b) w terenach takich jak: 1U1, 1U2, 2U2, 2U3, 3U1, 3U2, 4U1, 5U2, 5U3, 6U1, 7U4, 7U6, 7U18, 7U19, 7U20, 7U23, 8U1, 8U2, 9U1, 9U5, 10U2, 10U6, 10U7, 10U5, 11U1, 12U1, 12U3, 12U5, 13U1, 14U1, 15U2, 16U2, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) w terenach takich jak: 7U7, 7U11, 7U18, 7U20, 7U23, 12U1, 12U7, 17U1 – poziom hałasu dopuszczalnego jak dla terenów zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej.

**§ 3**

**Słownik planu**

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**planie**”- należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Charsznica;
- 2) „**rysunku planu**” - należy przez to rozumieć rysunek w postaci cyfrowej sporządzony w formacie programu Ewmapa, oraz w formie wydruku komputerowego opracowany na aktualnych podkładach mapowych;
- 3) „**liniach rozgraniczających**” - należy przez to rozumieć ciągłą linię o nienaruszalnym przebiegu, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 4) „**liniach rozgraniczających tymczasowych**” - należy przez to rozumieć przerywaną linię, oznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, obowiązującą do czasu realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Uniejówce;
- 5) „**terenie**” - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 6) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, oraz





wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych i jednocześnie położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy i spełnia warunki pozwalające na jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i z przepisami szczególnymi;

7) **„intensywności zabudowy”**- należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu budowlanego w granicach działki;

8) **„powierzchni biologicznie czynnej”**- należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

9) **„zabudowie jednorodzinnej”**- należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

10) **„zabudowie wielorodzinnej”**- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla więcej niż dwóch rodzin wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;

11) **„zabudowie zagrodowej”**- należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych;

12) **„usługach”** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, lub nadbudowie obiektów użyteczności publicznej oraz usługi komercyjne, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi, a także obiekty o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

13) **„przepisach szczególnych”**- należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię, na której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub co najmniej 60% jej długości. Linią tej nie można przekroczyć;

15) **„obowiązującej linii zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię obowiązującą dla pierwszej linii zabudowy na której w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej należy lokalizować ścianę frontową budynku mieszkalnego, usługowego bądź przemysłowego. Dotyczy to całej ściany budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu itp. Na terenach zabudowy zagrodowej oraz w przypadku kolizji budynku z istniejącym uzbrojeniem terenu, ukształtowaniem terenu, zasięgiem oddziaływania akustycznego od kolei lub dróg oraz w przypadku kontynuacji istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

#### **Uchwała Nr XXII/135/2008 Rady Gminy Charsznica**

16) **„drodze wewnętrznej”**- należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii





dróg publicznych;

17) **„wysokość budynku”**- należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w metrach i mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

18) **„wymagania parkingowe”** - należy przez to rozumieć minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;

19) **„stawka procentowa”**- należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

20) **„obiekt tymczasowy”**- należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, z wyłączeniem kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowej, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych;

21) **„zielen izolacyjna”**- należy przez to rozumieć formy zieleni urządzonej zadrzewień i zakrzewień, stanowiące barierę przed skutkami niekorzystnych oddziaływań takich jak: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza;

22) **„działalności nieuciążliwej”**- należy przez to rozumieć działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz.2573);

23) **„kondygnacji”**- należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie, a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;

24) **„zasięg oddziaływania akustycznego”**- należy przez to rozumieć pas terenu ograniczony liniami, na którym obowiązują szczególne warunki realizacji obiektów budowlanych ze względu na występujące uciążliwości.



