

**UCHWAŁA Nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec Nr: XI/158/2025, XI/135/2025, XI/136/2025, XI/138/2025, XI/149/2025, XI/157/2025, XI/160/2025, XI/165/2025 z dnia 30 stycznia 2025r., Nr: XII/192/2025, XII/213/2025, XII/238/2025, XII/261/2025, XII/205/2025, XII/315/2025, XII/238/2025, XII/222/2025, XII/225/2025, XII/316/2025, XII/328/2025, XII/330/2025, XII/196/2025, XII/216/2025, XII/220/2025, XII/278/2025, XII/217/2025, XII/255/2025, XII/258/2025 z dnia 20 lutego 2025r., Nr XII/203/2025 z dnia 20 lutego 2025r. zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XIV/806/2025 z dnia 27 marca 2025r. oraz Nr IX/104/2024 z dnia 28 listopada 2024r. zmienionej uchwałą Nr XI/167/2025 z dnia 30 stycznia 2025r. - **Rada Gminy Chełmiec** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, wprowadzonego uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. z późn. zm. **uchwała co następuje:**

**Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - 1) „Chełmiec II” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XXXVII(285)2001 z dnia 7 czerwca 2021r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 16.07.2001r. Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3925) – obejmującą tereny położone w Chełmcu i w Biczycach Dolnych,
  - 2) „Chełmiec III” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 grudnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 14 z 2002r., poz. 292 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3926) – obejmującą tereny położone w Piątkowej i w Paszynie,
  - 3) „Chełmiec IV” w Gminie Chełmiec zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr IX(61)2003 z dnia 26 czerwca 2023r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 23.07.2003r. Nr 196 poz. 2438 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 30.05.2018r., poz. 3927) – obejmującą tereny położone w Chomranicach i Krasnem Potockiem,
  - 4) „Chełmiec V” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XX(163)2004r. z dnia 24 maja 2004r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 09.08.2004r. Nr 222/2004, poz. 2514 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. U. z dnia 30.05.2018r. poz. 3928) – obejmującą teren położony w Klimkówce, Paszynie i Woli Kurowskiej,
  - 5) „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 19.10.2005r., Nr 563, poz. 3992 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu

- (Dz. Urz. z dnia 30.05.2018r., poz. 3931) – obejmującą teren położony w Trzetrzewinie, Kunowie i Świniarsku,
- 6) w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec XXXIX(355)2005 z dnia 31 sierpnia 2005r. (Dz. Ur. Woj. Małopolskiego z 2006r. Nr 584, poz. 3665 z późn. zm.) – obejmującą tereny położone w Chomranicach i w Marcinkowicach.
2. Zmiana miejscowych planów, o których mowa w ust. 1 zwana jest w dalszej części niniejszej uchwały „planem”.
3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jak w załączniku Nr 28 do uchwały.

## § 2.

1. Plan składa się:
- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) z części graficznej – rysunków planu, sporządzonych na mapach w skali 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1 do 27 do uchwały jako jej integralną część.
2. Załącznikami do uchwały są również:
- 1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 ust. 1 ustawy – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisywanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jako załącznik Nr 28,
  - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 29.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu.

## § 3.

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych Nr 1 do 27 do tej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załącznikach nr 1 do 27 do niniejszej uchwały;
- 3) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, wprowadzone uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. z późn. zm.,
- 4) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
  - a) symbole literowe: MN, UH-UT-UG, RN oznaczają przeznaczenie terenów,
  - b) cyfry przed symbolem literowym oznaczają numerację terenów w ramach danego przeznaczenia,
  - c) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunkach planu objaśnione w legendzie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunku planu,

- rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;
  - 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
  - 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3) lub w kierunku rowu melioracyjnego; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
  - 11) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
    - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
    - b) zaopatrzeniem w gaz,
    - c) zaopatrzeniem w wodę,
    - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
    - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
    - f) zaopatrzeniem w ciepło,
    - g) oświetleniem dojazdów, dojeżdż;
  - 12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.;
  - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
  - 14) **GZWP** - należy przez to rozumieć Główny Zbiornik Wód Podziemnych,
  - 15) **POChK** – należy przez to rozumieć Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - 16) **planach miejscowych** – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w § 1 ust. 1 uchwały.

#### § 4.

W obszarze objętym planem obowiązujące Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznych wymagających określenia szczególnych warunków kształtowania.

#### § 5.

1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.
2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

## Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

#### § 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1MN do 27 MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Tereny oznaczone symbolami 2MN, 25MN, 27MN i 1UH-UT-UG położone są w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 437 pn. *Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)*, gdzie obowiązuje ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi głównie poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby oraz zakaz gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego nie wyznaczonych,
6. Tereny oznaczone symbolami: 6MN, 8MN, 17MN, 26MN i 27MN położone są w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, który funkcjonuje w oparciu o uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22.05.2020r., poz. 3482). Dla tego terenu obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, ograniczeń oraz dopuszczeń określonych w uchwale w sprawie POChK.
7. Obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunkach planu z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych w oparciu o przepisy odrębne.

## § 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, rozpoznane lub zewidencjonowane zabytki archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

## § 8.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Z uwagi na objęcie planem pojedynczych działek w różnych miejscowościach nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie:
  - 1) wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup> na pojedynczy budynek,
  - 3) szeregowej – 200 m<sup>2</sup> na pojedynczy budynek.
3. Dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.
4. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielenia dojazdów.
5. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

## § 9.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zakaz wprowadzania ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów lub z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów posiadających kanalizację sanitarną (w tym z terenu oznaczonego symbolem 4MN położonego w strefie sanitarnej od cmentarzy – w pasie od 50 do 150 m.) do istniejącej sieci kanalizacyjnej. Z terenów nie posiadających możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dla tych terenów dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych.  
Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.
5. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie prowadzoną polityką gminy Chelmec z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chelmec.
6. Doprowadzenie gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
9. Plan umożliwia lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.).  
Ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 150 kW - nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.
10. Na terenach objętych planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
12. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne w tym stacji transformatorowych. Dopuszcza się skablowanie (kablem doziemnym) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w tym linii średniego napięcia wskazanej na rysunkach planu nr 1, 4 i 16 po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
13. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych od linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych w tym od sieci gazowej wysokoprężnej wskazanej na rysunku planu nr 4 na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 10.**

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym (dostęp do dróg publicznych):
  - 1) terenów przyległych do dróg publicznych - zjazdami z tych dróg po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) pozostałych terenów poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, wydzielone i nie wydzielone dojazdy lub ustanowione służebności drogowe.
2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných.

3. Wyznacza się na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.
4. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc do parkowania pojazdów (na działce budowlanej, w garażach w tym w garażach podziemnych) w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - 2) 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 3) 1 stanowisko na 8 miejsc konsumpcyjnych,
  - 4) 1 stanowisko na 10 miejsc noclegowych,
  - 5) 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w pozostałych usługach (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń magazynowych, socjalnych i technicznych),
  - 6) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla prowadzonej działalności gospodarczej.
5. Na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UT-UG wyznacza się strefę oddziaływania kolei (relacji Nowy Sącz – Chabówka) – w odległości 20 m. od obszaru kolejowego. Realizacja inwestycji w strefie oddziaływania kolei na tym terenie nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu linii kolejowej. W przypadku prowadzenia prac inwestycyjnych w strefie oddziaływania kolei (z zastrzeżeniem art. 57 i 57a ustawy o transporcie kolejowym) obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

## § 11.

Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy, architektury oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego.
2. Ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 45 stopni. Dopuszcza się również:
  - 1) dachy płaskie służące jako tarasy (w tym realizowane nad pierwszą kondygnacją nadziemną liczoną od poziomu parteru – poziom  $\pm 0,00$ ),
  - 2) dachy płaskie z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.
3. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych.
4. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła itp.) lub ich imitacje. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu szarości. W wykończeniu elewacji budynków usługowych dopuszcza się elewacyjne płyty wielowarstwowe.
5. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych kolorystyki takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, szary, czarny matowy, kolor naturalnej dachówki (kolor ceglasty) z dopuszczeniem stosowania przeszkleń nad częściami budynków obejmującymi: werandy, pergole, zadaszenia nad tarasami oraz wejściami i podjazdami.
6. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.
7. Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
8. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 4MN (w Paszynie) położonego w strefie ochrony sanitarnej od cmentarzy (w pasie od 50 do 150 m. od granic cmentarzy) obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy w szczególności zasad zaopatrzenia w wodę.
9. Dla terenów w Świniarsku, położonych w obszarze o wysokim zwierciadle wód gruntowych, w przypadku podpiwniczania budynków obowiązuje zabezpieczenie obiektów przez przedostawaniem się wód gruntowych.

10. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz zmianę funkcji budynków istniejących w dostosowaniu jej do przeznaczenia określonego w planie. Przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ust. 2 rozwiązania połączy dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach.
11. Obowiązuje zakaz realizacji tarasów na nasypach ziemnych o wysokości nasypu (liczonej od najniższego punktu dolnej krawędzi nasypu do poziomu parteru budynku) większej niż 1,50 m.
12. Obowiązuje wkomponowanie obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych, tworzenia sztucznych skarp i nasypów z zastrzeżeniem ust. 11.
13. Obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

### **Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 12.**

#### **WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI – 1MN DO 27MN**

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujące:
  - 1) część działki nr 34 położonej w Biczycach Dolnych (1MN),
  - 2) działkę nr 430/6 położoną w Chełmcu (2MN),
  - 3) działkę nr 450/1 położoną w Paszynie (3MN),
  - 4) część działki nr 1172 położonej w Paszynie - po podziale część działek nr 1172/1 i 1172/2 (4MN),
  - 5) część działki nr 1199/8 położonej w Paszynie (5MN),
  - 6) część działki nr 1805/9 położonej w Paszynie (6MN),
  - 7) część działki nr 464/3 położonej w Piątkowej (7MN),
  - 8) działkę nr 70 i część działki nr 433/1 położone w Chomranicach (8MN),
  - 9) część działki nr 435 położonej w Chomranicach (9MN),
  - 10) część działki nr 301/12 położonej w Chomranicach (10MN),
  - 11) część działki nr 404/3 położonej w Chomranicach (11MN),
  - 12) część działek nr 129/1 i 129/2 położonych w Krasnem Potockiem (12MN),
  - 13) część działki nr 166/1 położonej w Krasnem Potockiem (13MN),
  - 14) część działki nr 192 położonej w Paszynie (14MN),
  - 15) część działki nr 5/2 położonej w Paszynie (15MN),
  - 16) działkę nr 96/7 położoną w Klimkówce (16MN),
  - 17) część działki nr 305 położonej w Woli Kurowskiej (17MN),
  - 18) część działki nr 83 położonej w Trzetrzewinie (18MN),
  - 19) część działki nr 646 położonej w Trzetrzewinie (19MN),
  - 20) część działki nr 674/1 położonej w Trzetrzewinie (20MN),
  - 21) część działek nr 802 i 809 położonych w Trzetrzewinie (odpowiednio 21MN i 22MN),
  - 22) część działki nr 1016 położonej w Trzetrzewinie (23MN),
  - 23) część działek nr 826/1 i 826/2 położonych w Trzetrzewinie (24MN),
  - 24) działkę nr 4 położoną w Świniarsku (25MN),
  - 25) część działki nr 31/3 położonej w Kunowie (26MN),
  - 26) część działki nr 786 położonej w Świniarsku (27MN).
2. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
  - 2) wiaty, altany,
  - 3) dojazdy, dojścia,
  - 4) usługi podstawowe,
  - 5) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną - 0,7,
  - b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 % z dopuszczeniem zwiększenia udziału powierzchni zabudowy do 60% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 25MN i 27MN,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – 12 m.
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 7 m.,
  - c) pozostałych budynków - 8 m.,
  - d) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
  - e) pozostałych budowli - 6 m.

### **§ 13.**

#### **WYZNACZA SIĘ TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII, OZNACZONY SYMBOLEM – 1UH-UT-UG**

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii**, obejmujący część działki nr 223/26 położonej w Marcinkowicach.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) teren usług biurowych,
  - 2) teren zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) usługi zdrowia, usługi podstawowe,
  - 2) hotel, pensjonat,
  - 3) magazyn, budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
  - 4) wiaty, altany,
  - 5) dojazdy, dojścia, parkingi, plac manewrowy,
  - 6) funkcję mieszkalną w budynkach usługowych,
  - 7) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną – 1,2,
    - b) minimalną – 0,01;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70 %,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych – 15 m.,
    - b) pozostałych budynków – 8 m.,
    - c) budowli infrastruktury technicznej – 15 m.,
    - d) pozostałych budowli - 6 m.

### **§ 14.**

#### **WYZNACZA SIĘ TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, OZNACZONY SYMBOLEM 1RN**

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, obejmujący część działki nr 1172/1 położonej w Paszynie.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) rolnicze użytki zielone.
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) dojazdy, dojścia.
3. Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 70 %.



## **Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 „ustawy” w wysokości - 10 %.

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

### **§ 17.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.