

**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. 1153), 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: XIII/347/2025, XIII/402/2025, XIII/343/2025, XIII/348/2025, XIII/353/2025, XIII/412/2025, XIII/454/2025, XIII/466/2025, XIII/480/2025, XIII/481/2025, XIII/502/2025 z dnia 13 marca 2025r., IV/35/2024 z dnia 27 czerwca 2024r., XII/273/2025, XII/286/2025, XII/287/2025, XII/223/2025, XII/241/2025, XII/313/2025 z dnia 20 lutego 2025r., XIV/548/2025, XIV/558/2025, XIV/604/2025, XIV/565/2025, XIV/663/2025, XIV/768/2025, XIV/769/2025, XIV/779/2025, XIV/794/2025 z dnia 27 marca 2025r., XIV/686/2025 z dnia 27 marca 2025r., zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XVI/928/2025 z dnia 29 maja 2025r. XV/854/2025, XV/864/2025, XV/866/2025, XV/867/2025, XV/870/2025, XV/871/2025 i XV/872/2025 z dnia 24 kwietnia 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. Uchwała 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 Biczycach Górnych i Trzetrzewinie,
 - 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 Krasnem Potockiem i Chomranicach,
 - 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 tereny położone w Dąbrowej, Januszowej, Klimkówce, Librantowej, Paszynie, Wielogłowach i w Wielopolu,
 - 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 Kunowie, Niskowej, Trzetrzewinie i Świniarsku,

- 6) „Chelmiec VI” dla części wsi Świniarsko w Gminie Chelmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chelmiec Nr X/68/2007 z dnia 30 maja 2007r. (t. j. Dz. U. z dn. 30.05.2018 r. poz. 3929) – obejmującą tereny położone w Świniarsku.
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 31 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 30 do uchwały jako jej integralna część.
2. Załącznikami do uchwały są również:
 - 1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chelmiec – 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 31,
 - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 32.
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 Chelmiec, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych Nr 1 do 30 do tej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załącznikach nr 1 do 30 do niniejszej uchwały;
- 3) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, wprowadzone uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec 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, MN-ML, UR-KOP, UR-KOG, KR, RN, ZN oznaczają przeznaczenie terenów,
 - b) cyfry przed symbolem literowym oznaczają numerację terenów w ramach danego przeznaczenia,
 - c) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunku planu objaśnione w legendzie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunkach 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) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;
 - 11) **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; 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);
 - 12) **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, dojazdów;
 - 13) **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.;
 - 14) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
 - 15) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m³,
 - 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
 - 17) **GZWP** - należy przez to rozumieć Główny Zbiornik Wód Podziemnych,
 - 18) **POChK** – należy przez to rozumieć Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu.

§ 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 34 MN i 1MN-ML – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Tereny oznaczone symbolami 20MN i 21MN 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, 7MN, 8MN, 12MN, 13MN, 20MN, 21MN i 28MN 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 tych terenów 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.
8. Według „*Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi*”, opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach realizacji projektu SOPO, teren oznaczony symbolem 33MN i część terenów oznaczonych symbolami 26MN i 34MN położonych jest w zasięgu osuwiska nieaktywnego, natomiast teren oznaczony symbolem 23MN znajduje się w obrębie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych. Na etapie projektowym obiektów budowlanych na wymienionych wyżej terenach obowiązuje wykonanie niezbędnych opracowań dot. warunków posadowienia obiektów zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 7.

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

1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do ewidencji zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.
2. W obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MN i 17MN występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z którą wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obrębie stanowisk archeologicznych dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie:
 - a) wolnostojącej - 600 m²,
 - b) bliźniaczej - 300 m² na pojedynczy budynek,
 - c) szeregowej – 200 m² na pojedynczy budynek,
 - 2) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 300 m².
3. Dla pozostałej zabudowy nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.
4. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielania 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 z zastrzeżeniem zapisów zawartych w §11 ust. 16.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów posiadających kanalizację sanitarną 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 Chełmiec z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chełmiec.
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 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 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 drogi wewnętrzne, wydzielone i nie wydzielone dojazdy również przez działki będące w dyspozycji inwestora lub poprzez ustanowione służebności drogowe.
2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných.
3. Wyznacza się na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, 11MN, 12MN, 15MN, 16MN, 19MN, 22MN, 26MN, 31MN, 32MN, 34MN i 1MN-ML 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 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) 1 stanowisko na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - 3) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - 4) 1 stanowisko na 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - 5) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usług kultu religijnego,
 - 6) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej w pozostałych usługach (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń magazynowych, socjalnych i technicznych),
 - 7) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 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 wegetację roślin.
3. Dopuszcza się inną, indywidualną formę dachu dla budynków usług kultu religijnego.
4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej lub usługowych.
5. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła, tynk itp.) lub ich imitację. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu

szarości. W wykończeniu elewacji budynków usługowych dopuszcza się elewacyjne płyty wielowarstwowe.

6. 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.
7. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.
8. Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
9. Dla terenów położonych w Świniarsku, zlokalizowanych w obszarze o wysokim zwierciadle wód gruntowych, w przypadku podpiwniczania budynków obowiązuje zabezpieczenie obiektów przez przedostawaniem się wód gruntowych.
10. Realizacja zagospodarowania terenu budowlanego z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego terenu - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
11. 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 dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
12. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
13. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Przy prowadzeniu robót inwestycyjnych na terenie oznaczonym symbolem 30MN (w Wielopolu) należy zachować drożność systemu melioracyjnego. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę, likwidację i budowę nowego systemu drenarskiego po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
15. Na terenach położonych w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje:
 - 1) 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.,
 - 2) wkomponowanie obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu i zakaz zmiany naturalnych walorów krajobrazowych, tworzenia sztucznych skarp i nasypów z zastrzeżeniem pkt 1.
16. Dla terenu oznaczonego symbolem 24MN położonego w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w pasie od 50 do 150 m. od granic cmentarza obowiązuje przestrzeganie zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną.
17. 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 34MN

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujące:

- 1) część działki nr 99/8 położonej w Biczycach Górnych (1MN),
 - 2) część działki nr 275/2 położonej w Biczycach Górnych (2MN),
 - 3) część działki nr 317 położonej w Biczycach Górnych (3MN),
 - 4) część działki nr 337 położonej w Chomranicach (4MN),
 - 5) część działki nr 401/4 położonej w Chomranicach (5MN),
 - 6) część działek nr 49 i 69/8 położonych w Dąbrowej (6MN i 7MN),
 - 7) część działki nr 129/5 położonej w Dąbrowej (8MN),
 - 8) część działki nr 345 położonej w Januszowej (9MN),
 - 9) część działki nr 14/1 położonej w Klimkówce (10MN),
 - 10) część działki nr 108/2 położonej w Krasnem Potockiem (11MN),
 - 11) działkę nr 82/6 i część działek nr 82/8 i 118/2 położonych w Kunowie (12MN),
 - 12) część działki nr 83/7 położonej w Kunowie (13MN),
 - 13) część działek nr 182/11 i 183 położonych w Librantowej (14MN),
 - 14) część działki nr 189/4 położonej w Librantowej (15MN),
 - 15) część działki nr 314/10 położonej w Paszynie (16MN),
 - 16) działki nr 482/1 i 482/2 położone w Paszynie (17MN),
 - 17) część działki nr 1365 położonej w Paszynie (18MN),
 - 18) część działki nr 511 położonej w Piątkowej (19MN),
 - 19) część działek nr 609 i 654 położonych w Świniarsku (20MN i 21MN),
 - 20) część działki nr 263 położonej w Trzetrzewinie (22MN i 23MN),
 - 21) część działek nr 942, 962/9 i 962/10 położonych w Trzetrzewinie (24MN i 25MN),
 - 22) część działki nr 604/1 położonej w Wielogłowach (26MN),
 - 23) działkę nr 237/3 położoną w Wielogłowach (27MN),
 - 24) działki nr 656/1, 656/4 i 656/5 położone w Wielogłowach (28MN),
 - 25) część działek nr 49 i 64 (po podziale część działki nr 64/2) położone w Wielopolu (29MN i 30MN),
 - 26) część działki nr 88 położonej w Wielopolu (31MN i 32MN),
 - 27) działki nr 273/1, 273/14 i 273/19 położone w Wielopolu (33MN),
 - 28) część działki nr 529 położonej w Niskowej (34MN).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 2) tereny zieleni urządzonej.
 3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 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 dla terenów oznaczonych symbolami 20MN i 21MN – do 60%;
 - 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 ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MN-ML

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, obejmujący część działek nr 670/2, 670/3 i 670/4 położonych w Piątkowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczane – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże,
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) urządzenia rekreacji,
 - 4) usługi związane z wynajmem budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej,
 - 5) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. 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 %,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 12 m.
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli - 7 m. z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - 14 m.

§ 14.

WYZNACZA SIĘ TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO LUB PARKINGU, OZNACZONY SYMBOLEM – 1UR-KOP

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren usług kultu religijnego lub parkingu**, obejmujący część działki nr 493/6 położone w Piątkowej
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług sportu i rekreacji,
 - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 3) teren zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) urządzenia sportu i rekreacji,
 - 4) dojazdy, dojścia,
 - 5) 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 - 40 %,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 14 m. z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie dotyczy elementów architektonicznych obiektów kultu religijnego takich jak wieże, dzwonnice, kopułki i krzyże,
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
 - d) pozostałych budowli - 7 m.

§ 15.

WYZNACZA SIĘ TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO LUB GARAŻU, OZNACZONY SYMBOLEM – 1UR-KOG

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren usług kultu religijnego lub garażu**, obejmujący część działki nr 493/6 położonej w Piątkowej
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) teren parkingu,
 - 3) teren zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
 - 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 3) dojazdy, dojścia,
 - 4) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Garaże mogą być realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub podziemne.
5. 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 - 40 %,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 14 m. z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie dotyczy elementów architektonicznych obiektów kultu religijnego takich jak wieże, dzwonnice, kopułki i krzyże,
 - b) pozostałych budynków – 8 m.,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
 - d) pozostałych budowli - 7 m.

§ 16.

WYZNACZA SIĘ TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ, OZNACZONY SYMBOLEM 1KR

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, obejmujący: działki nr 493/4, 493/8 i 495/11 położone w Piątkowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszej.
3. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 17.

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

1. Przeznaczenie podstawowe – teren gruntów ornych oraz upraw, obejmujący część działki nr 401/4 położonej w Chomranicach.
2. Przeznaczenie uzupełniające – teren łąk i pastwisk.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) dojazd, ścieżki dla pieszych,
 - 2) sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

§ 18.

WYZNACZA SIĘ TERENY ZIELENI NATURALNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1ZN i 2ZN

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej, obejmujące:
 - 1) część działki nr 189/4 położonej w Librantowej (1ZN)
 - 2) część działki nr 88 położonej w Wielopolu (2ZN).
2. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) dojazdy, dojścia,
 - 2) sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19.

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

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

§ 21.

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.