

**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 2025 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: XLVII/1233/2024 z dnia 25 marca 2024r., XI/159/2025 z dnia 30 stycznia 2025r. (zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XIX/988/2025 z dnia 31 lipca 2025r., XII/242/2025 i XII/281/2025 z dnia 20 lutego 2025r., XIII/345/2025, XIII/436/2025, XIII/448/2025, XIII/479/2025 i XIII/523/2025 z dnia 13 marca 2025r., XIII/467/2025 z dnia 13 marca 2025r. (zmienionej uchwałą Nr XVIII/979/2025 z dnia 17 lipca 2025r.), XIV/685/2025, XIV/592/2025 i XIV/731/2025, XIV/540/2025 z dnia 27 marca 2025r., XIV/535/2025 z dnia 27 marca 2025r. (zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XVIII/977/2025 z dnia 17 lipca 2025r.), XVI/905/2025, XVI/918/2025, XVI/914/2025, XVI/915/2025 (zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XXII/1081/2025 z dnia 23.10.2025r.), XVI/917/2025 i XVI/911/2025 z dnia 29 maja 2025r., XVII/941/2025 i XVII/940/2025 z dnia 26 czerwca 2025r., XVIII/973/2025, XVIII/970/2025, XVIII/969/2025 z dnia 17 lipca 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, Krasnem Potockiem i Niskowej,
  - 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 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, Kłęczanach i Rdziostowie,
  - 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 Januszowej, Klimkówce, Librantowej, Piątkowej, Paszynie i Wielogłowach,

- 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 Chełmcu, Niskowej, Świniarsku i Trzetrzewinie.
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 26 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 25 do uchwały jako jej integralna 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 26,
  - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 27.
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.

Ileć 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 25 do tej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załącznikach nr 1 do 25 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) **teren** - 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, MN-UT, U, ZN-ZP, 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 rozgraniczających** - 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) **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, dojeżdż;
  - 13) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne określone w przepisach odrębnych za wyjątkiem przewozu pasażerów oraz wynajmu pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych jak również usługi hotelarskie (krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych w hotelu lub pensjonacie oraz świadczenie w obrębie obiektu, usług z tym związanych);
  - 14) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: plac zabaw, siłownia, basen, urządzone miejsce na grill a także SPA (w tym sauna i jacuzzi),
  - 15) **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.;
  - 16) **nieuciążliwej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 17) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
  - 18) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m<sup>3</sup>,
  - 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
  - 20) **GZWP** - należy przez to rozumieć Główny Zbiornik Wód Podziemnych,
  - 21) **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 23 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 21MN i 2U 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: 21MN i 3U 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.
8. Według „*Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi*”, opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach realizacji projektu SOPO, część terenów oznaczonych symbolami 3MN, 6MN i 1MN-UT położonych jest w zasięgu osuwiska nieaktywnego. Na etapie projektowym obiektów budowlanych położonych w obrębie osuwisk 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 terenu oznaczonego symbolem 19MN występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, gdzie wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na tym obszarze, 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 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup> na pojedynczy budynek,
    - c) szeregowej – 200 m<sup>2</sup> na pojedynczy budynek,
  - 2) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 300 m<sup>2</sup>.
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 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 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 6MN, 7MN, 10MN, 1U, 13MN, 14MN, 15MN, 1MN-ML, 19MN, 21MN, 2U i 3U 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 4) 1 stanowisko na 8 miejsc konsumpcyjnych,
  - 5) 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (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.

## **§ 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 realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej lub usługowych.
4. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła, tynk 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. Dla terenów w Świniarsku, położonych w obszarze o wysokim zwierciadle wód gruntowych, w przypadku podpiwniczania budynków obowiązuje zabezpieczenie obiektów przez przedostawaniem się wód gruntowych.
9. 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.
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 dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
11. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej 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.
12. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Przy prowadzeniu robót inwestycyjnych na terenie oznaczonym symbolem 11MN (w Librantowej) należy zachować drożność systemu melioracyjnego. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę, likwidację i budowę nowego systemu drenarskiego po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
14. 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.
15. 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 23MN**

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujące:
  - 1) część działek nr 269/3 i 270/4 położonych w Biczycach Górnych (1MN i 2MN),
  - 2) działkę nr 61/1 położoną w Chełmcu (3MN),
  - 3) działki nr 297/2 i 297/3 położone w Januszowej (4MN),
  - 4) część działki nr 98 położonej w Klęczanach (5MN),
  - 5) część działki nr 199/1 położonej w Klimkówce (6MN),
  - 6) część działki nr 69/29 położonej w Krasnem Potockiem (7MN),
  - 7) część działek nr 399/6 i 399/7 położonych w Krasnem Potockiem (8MN),
  - 8) część działki nr 423 – po podziale działka nr 423/1 i część działki nr 423/2 położone w Krasnem Potockiem (9MN),
  - 9) część działki nr 175/1 - po podziale działka nr 175/5, 175/6 i część działki nr 175/7- (10MN),
  - 10) część działki nr 458/7 położonej w Librantowej (11MN),
  - 11) część działek nr 21/1 i 21/2 położonych w Niskowej (12MN),
  - 12) część działki nr 128/4 położonej w Paszynie (13MN),
  - 13) część działek nr 216/1, 216/2 położonych w Paszynie (14MN),
  - 14) część działki nr 178/2 położonej w Paszynie (15MN),
  - 15) część działki nr 180/2 położonej w Paszynie (16MN),
  - 16) część działki nr 423/1 położonej w Paszynie (17MN),
  - 17) część działki nr 475/5 położonej w Paszynie (18MN),
  - 18) działkę nr 276 położoną w Piątkowej (19MN),
  - 19) część działki nr 77/5 położonej w Rdziostowie (20MN),
  - 20) część działek nr 612/2 i 613/6 położonych w Świniarsku (21MN),
  - 21) część działki nr 876 położonej w Trzetrzewinie (22MN),
  - 22) działki nr 219/10 i 219/11 położone w Wielogłowach (23MN).
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 3MN 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 działki nr 743 położonej w Paszynie.
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) budowlę 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 ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MN-UT**

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki**, obejmujący część działek nr 642 i 643 położonych w Wielogłowach.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
  - 2) teren usług handlu detalicznego,
  - 3) teren usług gastronomii,
  - 4) teren zieleni urządzonej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
  - 2) urządzenia sportu i rekreacji,
  - 3) dojazdy, dojścia,
  - 4) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
  - 5) funkcję mieszkalną w budynkach usługowych,
  - 6) budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną – 0,9,
    - 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) budynków usług turystyki (w tym hotelu, pensjonatu) – 14 m.
    - c) pozostałych budynków – 8 m.,
    - d) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
    - e) pozostałych budowli - 7 m.

#### **§ 15.**

#### **WYZNACZA SIĘ TERENY USŁUG, OZNACZONE SYMBOLAMI 1U, 2U i 3U.**

1. Przeznaczenie podstawowe – **tereny usług**, obejmujące:

- 1) działkę nr 395/2 i część działki nr 395/1 położone w Niskowej (1U),
  - 2) działkę nr 303/6 i część działki nr 303/5 (po podziale nr 303/37) położone w Świniarsku (2U),
  - 3) część działki nr 219/13 położonej w Wielogłowach (3U).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) tereny parkingu,
  - 2) tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczane:
- 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - 2) tereny usług kultu religijnego,
  - 3) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- 1) usługi podstawowe,
  - 2) magazyny, budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
  - 3) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
  - 4) dojazdy, dojścia, place manewrowe,
  - 5) nieuciążliwą działalność produkcyjną,
  - 6) funkcję mieszkalną w budynkach usługowych,
  - 7) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
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 - 70 %,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych – 16 m.,
    - b) pozostałych budynków – 8 m.,
    - c) budowli infrastruktury technicznej – 15 m.,
    - d) pozostałych budowli - 6 m.

## **§ 16.**

### **WYZNACZA SIĘ TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ, OZNACZONY SYMBOLEM 1ZN-ZP**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, obejmujący część działki nr 617 położonej w Librantowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) teren drogi dojazdowej,
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - 1) ścieżki dla pieszych,
  - 2) parking, miejsca postojowe,
  - 3) sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60 %.

## **§ 17.**

### **WYZNACZA SIĘ TERENY ZIELENI NATURALNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN i 5ZN**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej, obejmujące:
  - 1) część działki nr 69/29 położonej w Krasnem Potockiem (1ZN i 2ZN),
  - 2) część działki nr 216/2 położonej w Paszynie (3ZN i 4ZN),
  - 3) część działki nr 475/5 położonej w Paszynie (5ZN).
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**

### **§ 18.**

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

### **§ 19.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

### **§ 20.**

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.