

**UCHWAŁA Nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Chełmiec obejmującego rejon działki nr 208/11 położonej  
w obrębie Kunów**

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” oraz uchwał Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec uchwała Nr XV/822/2025 z dnia 24 kwietnia 2025r., **Rada Gminy Chełmiec** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec w miejscowości Kunów 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/354/2005 Rady Gminy Chełmiec z dnia 31 sierpnia 2005r. (t.j. Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dn. 30.05.2018r. poz. 3929), zwaną w tekście niniejszej uchwały „planem”, obejmującą część terenu położonego w miejscowości Kunów.
2. 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 w sposób określony w załączniku Nr 2 do uchwały.

**§ 2.**

1. Plan składa się:
  - 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) z części graficznej - rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do uchwały jako jej integralna część.
2. Załącznikami do uchwały są również:
  - 1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 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 2,
  - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 3.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania innych przepisów odrębnych.
5. Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) 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,
- 2) wyznaczenie i urządzenie dojazdów do terenów przeznaczonych do zainwestowania, pod warunkiem, że nie będzie to stanowiło utrudnienia w wykorzystaniu terenów przyległych do drogi zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

### § 3.

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **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.,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załączniku graficznym Nr 1 do tej uchwały,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis planu;
- 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) symbol literowy MN oznacza przeznaczenie terenu,
  - b) cyfry użyte przed symbolem literowym oznaczają numerację terenu w ramach danego przeznaczenia,
  - c) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunku planu objaśnione w legendzie;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu (geodezyjne wydzieleni dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki);
- 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 13) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu wychodzące z

kalenicy głównej (najwyższej poziomej krawędzi dachu);

**14) 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 obszarze objętym 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 przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
5. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje realizacja zieleni w szczególności gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem.
6. Teren objęty planem położony jest 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). Obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów oraz dopuszczeń i ograniczeń określonych w uchwale w sprawie POChK w tym również dot. ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

#### **§ 7.**

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

Na obszarze objętym 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 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. Docelowo dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego lub osiedlowego.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej. W przypadku niemożliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych z dopuszczeniem realizacji 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 zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych.
5. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką władz gminy Chełmiec. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z przepisami szczególnymi w tym w oparciu o „Plan Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chełmiec.
6. Doprowadzenie gazu oraz energii elektrycznej 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 szczególnymi.
8. Na terenie objętym planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
10. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne w tym stacji transformatorowych. Dopuszcza się przełożenie i skablowanie kablem doziemnym istniejących linii elektroenergetycznych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
11. 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 100 kW - nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.
12. Obowiązuje zachowanie stref technicznych od linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz stref eksploatacyjnych od gazociągów w wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **§ 9.**

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez istniejącą wydzieloną drogę wewnętrzną.
2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných nie wyróżnionych na rysunku planu.
3. Ustala się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych (realizowanych na powierzchni terenu, w garażach w tym podziemnych) - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.  
Z uwagi na funkcję terenu nie ustala się wskaźnika stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## § 10.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości.

1. Nie ustala się warunków scalania nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - w układzie wolnostojącym - 800 m<sup>2</sup>,
  - w układzie bliźniaczym – 400 m<sup>2</sup>,
3. Dopuszcza się podziały wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich, wydzielania dróg.
4. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uwzględnienie uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

## § 11.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, krajobrazu, ładu przestrzennego i architektury.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego, poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych lub ich imitacji oraz charakterystycznego dla regionu detalu.
2. Ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 5 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. Obowiązują dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom  $\pm 0,00$ ) w tym jedna w poddaszu.
4. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 do 45 stopni z możliwością realizacji dachów jednospadowych. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych z możliwością ich przykrycia dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego budynku mieszkalnego.
5. Obowiązuje zakaz otwierania połaci dachowych (doświetlenie poddasza) na odcinku większym niż 70% długości dachu, liczonej pomiędzy krawędziami okapu.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków mieszkalnych – 14,0 m.
  - 2) pozostałych budynków – 8,0 m.,
  - 3) budowli infrastruktury technicznej – 12 m.,
  - 4) pozostałych budowli – 5 m.
6. Architektura wiat i altan winna nawiązywać do tradycji miejsca. Pokrycie zadaszenia wiat i altan ażurowe lub pełne kryte gontem, dachówką ceramiczną lub ich imitacją; kąt nachylenia połaci dachów od 5 do 45 stopni.
7. Dopuszcza się realizację kondygnacji usytuowanych poniżej poziomu parteru (poziom  $\pm 0,00$ ).
8. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne lub ich imitacje (drewno, kamień, cegła itp.). Obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków: drewna w kolorze naturalnym, kamienia, tynków w kolorach pastelowych oraz w odcieniu szarości.
9. 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, oranżerie, zadaszenia nad tarasami i ogródkami oraz wejściami i podjazdami.
10. Obowiązuje wkomponowanie obiektów budowlanych w naturalne ukształtowanie terenu.

11. Zabezpieczenie skarp z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.
12. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.
13. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.
14. Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
15. Przy realizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasu obowiązuje zachowanie odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i architektury nie dotyczą obiektów małej architektury, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

## **Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 12.**

#### **1. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONY SYMBOLEM – 1MN**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujący działkę nr 208/11 położoną w obrębie Kunów.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej.
- 3) Przeznaczenie wykluczające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
- 4) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
  - a) budynków gospodarczych, garaży (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
  - b) obiektów małej architektury, wiat, altan,
  - c) dojazdów, dojazdów,
  - d) budowli i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) realizację zabudowy rekreacji indywidualnej.
- 5) Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną 0,7,
    - minimalną 0,01;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.
  - d) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – 14 m.
    - budynków gospodarczych i garaży – 7 m.,
    - budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
    - pozostałych budowli - 6 m.

## **Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 13.**

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

### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

**§ 15.**

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.