

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
w Gminie Chełmiec - we wsiach Dąbrowa i Wielogłowy**

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 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 uchwały Rady Gminy Chełmiec Nr XVI/922/2025 z dnia 29 maja 2025r. - **Rada Gminy Chełmiec** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec we wsiach Dąbrowa i Wielopole 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 I” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XIV(199)2000 z dnia 1 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 07.08.2000r. Nr 52, poz. 554 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. z dnia 30.05.2018r., poz. 3930),
 - 2) dla części wsi Wielogłowy i Dąbrowa w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XLIII.885.2018 z dnia 7 maja 2018r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30.05.2018r., poz.3924).
2. Zmiana planów, o której 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 2 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 1:1000 i 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1 do 5 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 6,
 - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 7.
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.

Ilekrót 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 5 do tej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć część graficzną uchwały sporządzoną na załącznikach nr 1 do 5 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: P, P-WS, ZP oznaczają przeznaczenie terenów,
 - b) cyfra przed symbolem literowym oznacza 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 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) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 13) **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;
- 14) **modułach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć ogniwa fotowoltaiczne służące wytwarzaniu siły elektromotorycznej pod wpływem promieniowania słonecznego,
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 16) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 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. Na terenach produkcji P i na terenach produkcji lub wód powierzchniowych śródlądowych P-WS mogą być realizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak ponadnormatywnego wpływu na środowisko poza granicami nieruchomości inwestora lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
4. W zakresie ochrony przed hałasem nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych planem.
5. Tereny objęte planem (z wyłączeniem nieznacznej części terenu oznaczonego symbolem 2P) 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 nr 4P i 1ZP położone są w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (POChK), który funkcjonuje w oparciu o uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XX/274/20 z dnia 27 kwietnia 2020r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 22.05.2020r., poz. 3482). Dla terenów położonych w POChK obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń określonych w tej uchwale. w tym również dot. ochrony zadrzewień nadwodnych.

7. Obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunku planu z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych w oparciu o przepisy odrębne. Dopuszcza się przekrycie cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz budowę, przebudowę i likwidację urządzeń wodnych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
8. Tereny oznaczone symbolami 1P, 2P, 4P i 1P-WS znajdują się:
 - 1) w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Dunajec, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), gdzie zagospodarowanie i zabudowa terenów winna spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych dot. ochrony przed powodzią,
 - 2) na obszarze zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
 - 3) na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych Dunajca (wyznaczonym dla przepływu o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%).
9. Na obszarze, o którym mowa w ust. 8 pkt 3 położone są również tereny oznaczone symbolami 3P i 2P-WS.
10. Na terenach 1P i 2P położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% należy:
 - 1) odstąpić od lokalizowania garaży podziemnych,
 - 2) nie stosować podpiwniczenia,
 - 3) wynieść poziom posadzki parteru 0,5 m. powyżej rzędnej wody Q1%,
 - 4) zabezpieczyć fundamenty budynków przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%,
 - 5) stosować na budynkach na poziomie parteru materiały budowlane odporne na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi itp.),
 - 6) stosować zabezpieczenia przez przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej.
11. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wału przeciwpowodziowego na terenach oznaczonych symbolami 2P i 2P-WS należy zachować strefę ochronną od istniejącego prawobrzeżnego wału przeciwpowodziowego rzeki Dunajec i potoku Ubiadek w pasie do 50 m. od stopy wału. Wskazuje się na terenie oznaczonym symbolem 4P w Dąbrowej strefę ochronną od przewidywanego, prawobrzeżnego wału przeciwpowodziowego rzeki Dunajec i potoku Ubiadek w pasie do 50 m. od stopy wału. Na terenie 4P do czasu wykonania wału przeciwpowodziowego oznaczonego w miejscowym planie symbolem „WPP-1” możliwa jest jedynie realizacja obiektów i urządzeń komunikacji (w tym drogi wraz z niezbędnymi urządzeniami, mosty, ciągi piesze, rowerowe), infrastruktury technicznej, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych, zieleni urządzonej.
Zbliżenie obiektów budowlanych do stopy wału może nastąpić po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

§ 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. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielania dojazdów.
4. 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 zrzutu nieoczyszczonych ścieków (nie dotyczy wód opadowych i roztopowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego. Na terenach objętych planem dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń wodociągowych przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych na istniejącą oczyszczalnię ścieków w Wielogłowach. Dopuszcza się realizację zakładowej oczyszczalni ścieków na terenach P. Dopuszcza się również podczyszczanie ścieków technologicznych z terenów P i P/W i odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej lub wywóz na oczyszczalnię ścieków. Dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie wyróżnionej na rysunkach planu przy zachowaniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych. Dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów i urządzeń zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu kanalizacyjnego, w tym przepompowni w oparciu o przepisy odrębne.
4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z 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. Przy realizacji systemu odwodnienia obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
6. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi – powszechnymi i miejscowymi, jak również zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych.
7. Dopuszczenie gazu z istniejących sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Dopuszczenie energii elektrycznej w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, rozdzielnie średniego napięcia i stacje transformatorowe na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
10. Plan umożliwi 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 na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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.
Dopuszcza się techniczne powiązanie ze sobą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Realizacja urządzeń fotowoltaicznych nie spowoduje ograniczenia w zabudowie ani w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko w związku z tym nie wyznacza się stref ochronnych od tych urządzeń.
W przypadku realizacji elektrowni fotowoltaicznych ustala się:
 - 1) budowę modułów (ogniw) fotowoltaicznych na ażurowych konstrukcjach wsporczych (np. stalowych, aluminiowych);

- 2) maksymalna wysokość zabudowy liczona od podłoża (gruntu, dachu, budowli itd.) do górnej krawędzi danego zestawu modułów fotowoltaicznych – do 5 m.;
 - 3) kąt nachylenia modułów będzie wynikał z rozwiązań projektowych uwzględniających przede wszystkim uniknięcie efektu samozacieniania, uzyskanie maksymalnej mocy zainstalowanej na dostępnej powierzchni przy równoczesnym zachowaniu jak największego uzysku energii z promieniowania słonecznego na tej szerokości geograficznej;
 - 4) realizacja infrastruktury energetycznej w tym: urządzeń instalacyjnych elektrowni, falowników (inwerterów), instalacji kontrolno-pomiarowej, monitoringowej, okablowania itp. będzie wynikać z przyjętej technologii oraz rozwiązań projektowych elektrowni.
11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.
 12. Na terenach objętych planem dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. W przypadku realizacji budowli telekomunikacyjnych w sąsiedztwie drogi krajowej należy zachować odległość od krawędzi jezdni nie mniejszą niż wysokość tych budowli (wieże, maszty stacje bazowe) jednak nie mniejszą niż wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
 13. 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 po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technologicznych tych linii zgodnie z przepisami odrębnymi.
 14. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych od linii elektroenergetycznych oraz w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym:
 - 7) terenu oznaczonego symbolem 3P zjazdami z drogi publicznej klasy GP po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych lub z komunikacji wewnętrznej zakładu produkcyjnego,
 - 8) pozostałych terenów z dróg wewnętrznych zakładowych i dojazdów zlokalizowanych poza granicami opracowania planu.
2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych.
3. Wyznacza się w części graficznej planu na terenach oznaczonych symbolami 3P i 4P nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej klasy GP (krajowej nr 75) z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni drogi (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.
4. Na terenach oznaczonych symbolami P, P/W lub ZP dopuszcza się realizację lądowiska dla helikopterów po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
5. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc do parkowania pojazdów (na powierzchni terenu, w garażach w tym w garażach podziemnych) w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji,
 - 2) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych,
 - 3) 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych nie związanych z obsługą pracowników zakładu produkcyjnego,
 - 4) 1 stanowisko na 60 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń magazynowych, socjalnych i technicznych),
 - 5) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolem P.
6. Ustala się możliwość zapewnienia stanowisk postojowych określonych w ust. 5 na istniejących parkingach zlokalizowanych poza terenami objętymi planem lecz w ramach tego samego

zakładu produkcyjnego. Tereny objęte planem stanowią poszerzenie terenu istniejącego zakładu produkcyjnego i są w dyspozycji tego samego inwestora.

§ 11.

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

1. Forma architektoniczna budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych.
2. Ustala się dachy o kącie nachylenia połaci od 0 do 45 stopni.
3. 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 roślinność.
 - 3) zadaszenia pomiędzy budynkami oraz nad schodami zewnętrznymi.
4. Dopuszcza się realizację funkcji produkcyjnej i funkcji związanych z przeznaczeniem uzupełniającym terenu oraz funkcji dopuszczonych w ramach tych przeznaczeń w obiektach wolnostojących powiązanych ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie lub we wspólnych obiektach.
5. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, magazynowych i wiat dobudowanych do budynków produkcyjnych i usługowych.
6. Dopuszcza się realizację kondygnacji użytkowych, usytuowanych poniżej poziomu parteru (poziom $\pm 0,00$) z zastrzeżeniem § 6 ust. 10 uchwały.
7. W wykończeniu elewacji budynków ustala się:
 - 1) ściany wykończone tynkiem, drewnem, kamieniem, ceramiką lub elewacyjnymi płytami wielowarstwowymi z dopuszczeniem przeszkleń ścian,
 - 2) kolorystyka ścian: jasne, pastelowe kolory w odcieniach bieli, beżu, szarości, czerni lub naturalny kolor drewna lub kamienia.
8. 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: pergole, zadaszenia nad tarasami oraz wejściami i podjazdami.
9. Dopuszcza się realizację schronów oraz budowli inżynierskich stabilizujących grunt.
10. Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
11. Z uwagi na charakter zabudowy i zagospodarowanie terenu istniejącego zakładu produkcyjnego przylegającego do terenów objętych planem, dopuszcza się realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że nie utrudni to realizacji zabudowy określonej w przeznaczeniu podstawowym terenu zgodnie z ustaleniami planu. Obszary objęte opracowaniem stanowią poszerzenie istniejącego zakładu produkcyjnego.
12. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

WYZNACZA SIĘ TERENY PRODUKCJI, OZNACZONE SYMBOLAMI – 1P DO 4P.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny usług,

- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) tereny parkingu,
- 4) tereny garażu,
- 5) tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczane:
 - 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - 3) teren przemysłu portowego.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
 - 2) niezbędne obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z produkcją,
 - 3) funkcję logistyczną, szkoleniową,
 - 4) miejsca noclegowe w obiektach produkcyjnych i usługowych,
 - 5) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 6) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
 - 7) miejsca postojowe, place manewrowe,
 - 8) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 2,1,
 - b) minimalną – 0,01;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli – 35 m. z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.
6. Wysokości zabudowy podane w ust. 4 pkt 4 nie dotyczą obiektów wynikających z technologii i przepisów odrębnych jak również paneli fotowoltaicznych na dachu, wież i urządzeń technologicznych wraz z ich obudową, szybów wind, klatek schodowych, wyniesionych lądowisk, itp. oraz elementów ozdobnych na dachu.

§ 13.

WYZNACZA SIĘ TERENY PRODUKCJI LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH, OZNACZONE SYMBOLAMI – 1P-WS i 2P-WS

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) tereny produkcji,
 - 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny usług,
 - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 3) tereny parkingu,
 - 4) tereny zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczane:
 - 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - 3) tereny przemysłu portowego.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) niezbędne obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z produkcją,
 - 2) funkcję logistyczną, szkoleniową,
 - 3) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
 - 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
 - 5) miejsca postojowe, place manewrowe,
 - 6) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną – 2,1,
- b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli – 35 m. z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.
- 6. Wysokości zabudowy podane w ust. 4 pkt 4 nie dotyczą obiektów wynikających z technologii i przepisów odrębnych jak również paneli fotowoltaicznych na dachu, wież i urządzeń technologicznych wraz z ich obudową, szypów wind, klatek schodowych, wyniesionych ładowisk, itp. oraz elementów ozdobnych na dachu.
- 7. Tereny P-WS stanowią tereny o szczególnych warunkach zabudowy, dla których oprócz zapisów zawartych w ust. 1 do 6 obowiązują ustalenia określone w poniższych punktach 1 i 2.
 - 1) Na terenie oznaczonym symbolem 2P-WS ustala się możliwość wykonania nowego koryta potoku Wielkopolanka oraz jego przekrycie po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Parametry i konstrukcja przekrycia winny być dostosowane do rozwiązań konstrukcyjnych obiektów budowlanych oraz wynikać z przepisów odrębnych. Obowiązuje wykonanie zabezpieczenia wlotu przewodów przekrycia przed przedostawaniem się śmieci, rumoszu oraz wchodzeniem zwierząt a także utrzymanie drożności potoku i rowu. Dopuszcza się umieszczenie włazów kontrolnych na przewodach, umożliwiających wykonywanie niezbędnych prac konserwacyjno-remontowych. Dopuszcza się korektę osi przekrycia potoku i rowu wynikającą z rozwiązań technicznych.
 - 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1P-U znajduje się przekryty odcinek potoku Wielkopolanka. W przypadku wykonania nowego koryta potoku na terenie oznaczonym symbolem 2P-WS potok na terenie 1P-WS może ulec likwidacji.

§ 14.

WYZNACZA SIĘ TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ OZNACZONY SYMBOLEM 1ZP

- 1. Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) miejsca postojowe, parking,
 - 3) ciągi piesze.
- 4. Ustala się minimalny udział 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 Chelmec.

§ 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.