

**UCHWAŁA Nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec we wsi Kunów.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026r. poz. 538 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 XXXIII/1360/2026 z dnia 25 czerwca 2026r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec obejmującego rejon działki nr 83/7 położonej w Kunowie - **Rada Gminy Chełmiec** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec we wsi 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 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 część działki nr 83/7 (po podziale część działki nr 83/8) położonej w Kunowie
2. Zmiana miejscowego planu, 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 2 do uchwały.

**§ 2.**

1. Plan składa się:
  - 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) z części graficznej – sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik Nr 1 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 2,
  - 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 3.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu.

### § 3.

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone w części graficznej, stanowiącej załącznik Nr 1 do tej uchwały;
- 2) **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.,
- 3) **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,
- 4) **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) symbol literowy MN oznacza przeznaczenie terenu,
  - b) cyfra przed symbolem literowym oznacza numerację terenu w ramach danego przeznaczenia,
  - c) obowiązują oznaczenia w części graficznej planu objaśnione w legendzie;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną w części graficznej planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **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;
- 10) **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.;
- 11) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 12) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m<sup>3</sup>,
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 14) **POChK** – należy przez to rozumieć Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu;

- 15) **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. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4. Tereny objęte 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). Dla terenu 1MN obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, ograniczeń oraz dopuszczeń określonych w uchwale w sprawie POChK.

#### **§ 7.**

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do ewidencji zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, rozpoznane lub zewidencjonowane zabytki archeologiczne - 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. 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 (segment),
- c) szeregowej – 200 m<sup>2</sup> na pojedynczy budynek (segment);
- 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 istniejącego wodociągu lub z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych. .
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej.
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 2026 r. poz. 68 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 technologicznych 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 obszaru objętego planem z układem zewnętrznym (dostęp do dróg publicznych) poprzez działkę będącą w dyspozycji inwestora, wydzielone dojazdy również poprzez ustanowione służebności drogowe.
2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných.
3. W granicach obszaru objętego 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 użytkowej w usługach (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń magazynowych, socjalnych i technicznych),
  - 4) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowąW przypadku prowadzenia 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 roślinność.
3. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej.
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.
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 nie mniejszej niż 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
8. 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.
9. W obszarze objętym planem 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.
10. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

## **Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 12.**

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

1. Przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujący część działki nr 83/7 (po podziale część działki nr 83/8) położonej w Kunowie.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
  - 2) 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) usługi podstawowe,
  - 5) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 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) budynków gospodarczych i garaży – 7 m.,
    - c) pozostałych budynków - 8 m.,
    - d) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
    - e) 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 Chelmec.

### **§ 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.