

**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 2022 poz. 559 z późn. zm.), art.3 ust.1, art. 15, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”,

Rada Gminy Chełmiec

stwierdza, 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.

i uchwala co następuje:

Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) „Chełmiec II” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chełmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (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,
 - 2) „Chełmiec V” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XX(163)2004 Rady Gminy Chełmiec z dnia 24 maja 2004r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 09.08.2004r. Nr 222, poz. 2514 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3928) – obejmującą tereny położone w Paszynie i Wielogłowach,
 - 3) „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX(354)2005 Rady Gminy Chełmiec z dnia 31.08.2005r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 19.10.2005r. Nr 563 poz. 3992 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018r. poz. 3931) - obejmującą tereny położone w Biczycach Górnych, Kunowie i Świniarsku.
2. Zmiana miejscowych planów, o których mowa w ust. 1 zwana jest w dalszej części 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 9 do uchwały.
4. Plan sporządzono w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr: XXXII/820/2022 z dnia 24 marca 2022r., XXXIII/854/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r., XXXIV/873/2022, XXXIV/874/2022, XXXIV/877/2022, XXXIV/885/2022, XXXIV/891/2022, XXXIV/893/2022 z dnia 28 czerwca 2022r. oraz Nr XXXII/807/2022 i XXXII/808/2022 z dnia 24 marca 2022r., zmienione uchwałami Rady Gminy Chełmiec odpowiednio Nr XXXIV/886/2022 i XXXIV/887/2022 z dnia 28 czerwca 2022r.

§ 2.

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunki planu sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1:2000 jako załączniki Nr 1 do 8, stanowiące integralną część uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chelmiec – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – 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 – jako załącznik Nr 9,
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla „planu”, o których mowa w Rozdziale 5a „ustawy” jako załącznik Nr 10.
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 Chelmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych Nr 1 do 8 do tej uchwały;
- 2) **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,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) symbole literowe: MN, MN-U, U, RZM, RN oznaczają przeznaczenie terenu,
 - b) cyfry 1., 2., .. itd., przed symbolem literowym oznaczają numerację terenów w ramach danego przeznaczenia,
 - c) indeks literowy „k” oznacza położenie terenu w obszarze eksponowanym widokowo, – objaśniony w legendzie rysunku planu;
 - d) obowiązują oznaczenia graficzne na rysunku planu (np. szrafy, linie) objaśnione w legendzie;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem lub stanowi uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym a na działce budowlanej dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 8) **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; 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;

- 9) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków, w obrębie działki budowlanej;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 14) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną poziomów terenu od strony przystokowej i odstokowej liczoną w obrysie rzutu obiektu budowlanego;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określoną w przepisach odrębnych; dla innych obiektów budowlanych nie będących budynkami wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, obejmującą usługi komercyjne i rzemieślnicze o uciążliwości (określonej w przepisach odrębnych) zamykającej się w granicach terenu inwestycji;
- 17) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi (również usługi podstawowe) nastawione na osiągnięcie zysku za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 18) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, biurowe, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.;
- 19) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 20) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę wypoczynku, odbywającego się na terenie wiejskim o charakterze rolniczym, opartą o bazę noclegową (zapewnioną również w budynkach rekreacji indywidualnej), żywieniową i handlową (sprzedaż produktów ekologicznych, potraw regionalnych) a także aktywności rekreacyjne związane z gospodarstwem rolnym lub równoważnym i jego otoczeniem przyrodniczym;
- 21) **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;
- 22) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu ustala się co następuje:

- 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 objętych planem i oznaczonych: symbolami MN i RZM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; symbolem MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 5) Tereny wyznaczone na rysunkach planu nr 4, 5 i 6 (w Wielogłowach i Kunowie) 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). Obowiązuje przestrzeganie nakazów, zakazów, ograniczeń oraz dopuszczeń określonych w tej uchwale.
- 6) Teren usług oznaczony symbolem „1U” (w Świniarsku) znajduje się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 437 pn. *Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)*, gdzie obowiązuje ochrona zbiorników 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.
- 7) W zagospodarowaniu działek obowiązuje realizacja zieleni w szczególności gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem.

§ 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków - w związku z tym nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwych służb ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie ustala się warunków scalania nieruchomości.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie:
 - 1) wolnostojącej - 600 m²,
 - 2) bliźniaczej - 300 m² na pojedynczy budynek,
 - 3) szeregowej – 200 m² na pojedynczy budynek.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki na terenach 1RZM i 1RN zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej.
5. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielania dróg.
6. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

§ 7.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych z dopuszczeniem indywidualnych systemów po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.
3. Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) z terenów oznaczonych symbolami 1MN i 1U do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Dla pozostałych terenów docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego; do czasu wykonania sieci kanalizacyjnych lub w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dopuszcza się również realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków. Odprowadzenie ścieków innych niż komunalne w oparciu o przepisy odrębne.
4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Wskazane odprowadzenie wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody.
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 docelowo 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. Dopuszcza się w oparciu o przepisy odrębne modernizację i przebudowę: istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego 110 kV wskazanej na rysunku planu nr 8 wraz ze strefą techniczną (teren 1U) oraz istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia wskazanej na rysunku planu nr 1 wraz ze strefą techniczną (teren 1MN).
9. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technicznych linii elektroenergetycznych i gazociągów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
10. Z wyłączeniem terenów 1RN dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (paneli fotowoltaicznych).
11. Na terenach objętych planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
12. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
13. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym (drogami publicznymi):
 - 1) terenów oznaczonych symbolami „1MN”, „5MN” i „8MN” zjazdami z dróg publicznych klasy L po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych i dodatkowo do części terenu „1MN” położonego od strony zachodniej poprzez część działki nr 257/2,
 - 2) terenu oznaczonego symbolem „1RZM” zjazdami z drogi publicznej klasy L po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych oraz z drogi wewnętrznej,
 - 3) terenu oznaczonego symbolem „3MN” poprzez część działki nr 59 lub drogę wewnętrzną,
 - 4) terenu oznaczonego symbolem „4MN” i „9MN” poprzez drogi wewnętrzne przylegające do terenów,
 - 5) terenu oznaczonego symbolem „2MN” poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną (dz. nr 310/1),
 - 6) terenu oznaczonego symbolem „6MN” poprzez wydzieloną drogę (nr działki 100/7),
 - 7) terenu oznaczonego symbolem „7MN” zjazdem z drogi publicznej klasy Z po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych poprzez działkę nr 132/5,

- 8) terenu oznaczonego symbolem „1MN-U” do drogi publicznej klasy L poprzez działkę nr 47/3,
 - 9) terenu oznaczonego symbolem „1U” zjazdem z drogi publicznej klasy Z po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych oraz z drogi wewnętrznej przylegającej do terenu od strony zachodniej.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyróżnionych na rysunkach planu.
 3. Wyznacza się na rysunkach planu nr 1, 3, 4, 5, 6 i 8 nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych z dopuszczeniem przybliżenia linii zabudowy do krawędzi jezdni w oparciu o przepisy odrębne.
 4. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych stanowisk postojowych (w tym w garażach) w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) 2 stanowiska w zabudowie zagrodowej,
 - 3) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - 4) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w usługach na terenie 1MN-U,
 - 5) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - 6) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług (nie wliczając do powierzchni użytkowej pomieszczeń technicznych, socjalnych i magazynowych),
 - 7) 1 stanowisko do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 9.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, architektury i ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego.
2. Ustala się dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 do 45 stopni. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich za wyjątkiem:
 - 1) dachów służących jako tarasy (w tym realizowane nad pierwszą kondygnacją nadziemną liczoną od poziomu parteru – poziom $\pm 0,00$),
 - 2) dachów płaskich z nawierzchnią ziemną urządzonych w sposób zapewniający naturalną roślinność.
3. Dla budynków gospodarczych, garaży, budynków inwentarskich i składowych w zabudowie zagrodowej oraz wiat i altan ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 do 45 stopni.
4. Ustala się dla budynków usługowych i magazynów dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 0 do 40 stopni.
5. Ustala się maksymalną wysokość:
 - 1) budynków mieszkalnych – 12 m. (z zastrzeżeniem punktu 2),
 - 2) budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach eksponowanych widokowo, oznaczonych indeksem literowym „k” – 11m.,
 - 3) budynków usługowych na terenie 1MN-U – 11 m.,
 - 4) budynków usługowych i magazynów na terenie 1U – 14 m.,
 - 5) pozostałych budynków – 8 m.,
 - 6) obiektów nie będących budynkami: wiat – 8 m., altan – 5 m., budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 14 m.
6. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej.
7. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich lub usługowych.
8. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień, cegła itp.) lub ich imitacje. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna, kamienia oraz w odcieniu szarości. W wykończeniu elewacji budynków usługowych i magazynów dopuszcza się zastosowanie płyt wielowarstwowych.
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, zadaszenia nad tarasami oraz wejściami i podjazdami.
10. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu.
 11. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ust. 2 i 3 rozwiązania połąci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację rozwiązań zastosowanych w istniejących budynkach.
 12. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych budynków w odległości 1,5 m. od granic działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji usytuowanych poniżej poziomu parteru (poziomu $\pm 0,00$).
 13. Ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte są w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.
 14. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów obowiązuje zachowanie odległości od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 15. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10.

1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONE SYMBOLAMI - 1MN DO 9 MN

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca:
 - a) część działki nr 257/2 położonej w Biczycach Górnych (1MN),
 - b) działkę nr 320 położoną w Biczycach Górnych (2MN),
 - c) część działki nr 59 położonej w Biczycach Górnych (3MN),
 - d) część działek nr 59 i 60 położonych w Biczycach Górnych (4MN),
 - e) działkę nr 57/1 i część działki nr 59 położonych w Biczycach Górnych (5MN),
 - f) działkę nr 100/6 położoną w Wielogłowach (6MN),
 - g) część działki nr 132/16 położonej w Wielogłowach (7MN),
 - h) część działki nr 47//7 położonej w Kunowie (8MN),
 - i) część działki nr 156/6 położonej w Paszynie (9MN).
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) wiaty, altany,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny 0,6,
 - minimalny 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG, OZNACZONE SYMBOLEM - 1MN-U

- 1) Wyznaczone tereny obejmują działkę nr 47/8 położoną w Kunowie.
- 2) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi z zakresu obsługi komunikacji (warsztat samochodowy).

- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) wiaty, altany,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) parking,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny 0,8,
 - minimalny 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.
- 5) Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym obiekcie lub realizację tych funkcji w budynkach oddzielnych.

3. TERENY USŁUG OZNACZONE SYMBOLEM - 1U

- 1) Wyznacza się tereny usług obejmujące część działki nr 211/1 położonej w Świniarsku.
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) magazyny, wiaty,
 - c) funkcja mieszkalna w budynkach usługowych,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) place manewrowe, parkingi,
 - f) infrastruktura techniczna.
- 4) Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny 1,2,
 - minimalny 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

4. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ OZNACZONE SYMBOLEM - 1RZM

- 1) Teren zabudowy zagrodowej obejmują część działek nr 59 i 60 położonych w Biczycach Górnych.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) agroturystyka,
 - b) gospodarka rolna i hodowlana,
 - c) garaże, budynki składowe,
 - d) wiaty altany,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) infrastruktura techniczna.
- 4) Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny wskaźnik – 0,5,
 - minimalny wskaźnik – 0,01.

5. TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, OZNACZONE SYMBOLEM - 1RN

- 1) Wyznaczone tereny 1RN obejmują część działki nr 257/2 położonej w Biczycach Górnych.
- 2) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy obejmujące:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze, sady,
 - b) rolnicze użytki zielone.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdu, dojścia dla pieszych.
- 4) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80 %.

Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11.

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

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

§ 13.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Chelmec.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.