

UCHWAŁA nr  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec:**

- „Chełmiec II” - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 272/11 położoną w obrębie Biczycze Górne,
- w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 20/1 położoną w obrębie Marcinkowice,
- w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 23/2 położoną w obrębie Marcinkowice,
- „Chełmiec IV” - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 471/9 położoną w obrębie Marcinkowice,
- w części obejmującej część działki ewidencyjnej 153/2 położoną w obrębie Wielogłowy,

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

**Rada Gminy Chełmiec stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- „Chełmiec II” - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 272/11 położoną w obrębie Biczycze Górne,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 20/1 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 23/2 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - „Chełmiec IV” - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 471/9 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej 153/2 położoną w obrębie Wielogłowy,
- nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku i po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji zapisywanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**- PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- „Chełmiec II” - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 272/11 położoną w obrębie Biczycze Górne,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 20/1 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 23/2 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - „Chełmiec IV” - w części obejmującej działkę ewidencyjną nr 471/9 położoną w obrębie Marcinkowice,
  - w części obejmującej część działki ewidencyjnej 153/2 położoną w obrębie Wielogłowy,
- zwaną dalej "planem".

2. Plan opracowano w oparciu o uchwały Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec:

- „Chełmiec II”: nr XXXV/930/2022 z dn. 16.09.2022 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 272/11 położoną w obrębie Biczycze Górne,
- nr XXXVII/953/2022 z dn. 26.10.2022 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 20/1 położoną w obrębie Marcinkowice,
- nr XXXVII/955/2022 z dn. 26.10.2022 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej nr 23/2 położoną w obrębie Marcinkowice,
- „Chełmiec IV”: nr XXXVII/954/2022 z dn. 26.10.2022 r. - obejmującej działkę ewidencyjną nr 471/9 położoną w obrębie Marcinkowice,
- nr XXII/823/2022 z dn. 24.03.2022 r. - obejmującej część działki ewidencyjnej 153/2 położoną w obrębie Wielogłowy.

**§ 2.** 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunki planu sporządzone na podkładach mapy zasadniczej w skali 1:2000 jako załączniki nr 1 - 5 do Uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – 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 6,
- 3) Dane przestrzenne, o których mowa w Rozdziale 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako załącznik nr 7.

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. Stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1R - teren rolnictwa.

**§ 3.** 1. Na 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 innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załącznikach graficznych nr 1 - 7 do tej uchwały.
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec,

- 4) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – 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) **zabudowie zagrodowej dopuszczonej do realizacji na terenach oznaczonych symbolem 1R** - rozumie się przez to zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 9) **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,
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków, liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem takich jak balkon i wykusz,
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego,
- 12) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 6 stopni,
- 13) **KSS „Klęczany”** – należy przez to rozumieć Kopalnię Surowców Skalnych „Klęczany” Sp. z o.o. z siedzibą 33-394 Klęczany 176, posiadającą koncesję udzieloną na mocy Decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 27.08.1994 r. Nr 180/94 (z p. zm.), zmienionej częściowo Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 27 sierpnia 2004 r. znak ŚR.V.KŻ.7415-41-04 oraz Decyzją Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 14 lutego 2011 r. znak RG.II.RŁ.7515/1-28/10/11,
- 14) **Koncesji** – należy przez to rozumieć wymienioną w pkt 13 koncesję na wydobywanie piaskowców magurskich ze złoża „Klęczany” w Gminie Chełmiec,
- 15) **Zakładzie górnictwym** – należy przez to rozumieć zakład wymieniony w art. 6 ust. 1 pkt 18 ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
- 16) **Terenie Górniczym (w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy Prawo geologiczne i górnicze)** – należy przez to rozumieć Teren Górniczy „Klęczany IV” o powierzchni 174 ha 98 a 24 m<sup>2</sup>, wyznaczony linią łamaną łączącą punkty 6-7-8-9-10-11-12, ustanowiony Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 27.08.2004 r. o współrzędnych w układzie państwowym „1965”. Odcinek granicy Terenu Górniczego oznaczony został na rysunku planu.

## Rozdział 2.

### - USTALENIA OGÓLNE

### **§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowana zabudowa wraz z małą architekturą, powinna zawierać elementy i detale architektoniczne nawiązujące do lokalnych tradycji. W płaszczyznach elewacji zaleca się stosowanie rozwiązań z udziałem drewna, kamienia naturalnego, elementów stalowych, ceramiki.
2. Zabudowę kształtować harmonijnie w stosunku do istniejącego krajobrazu; poprawienie wizerunku istniejącej zabudowy realizować poprzez jej przebudowę lub zastosowanie kolorystyki i odpowiedniego kształtowania zieleni.
3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystywać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych. Zieleń należy kształtować wykorzystując istniejącą rzeźbę terenu i przy zastosowaniu gatunków odpowiadających uwarunkowaniom dla danego środowiska naturalnego.

### **§ 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 szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, że obszar opracowania należy m. in. do terenów o których mowa w art. 114 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt. 1 lit. "a" ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.
4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
5. Obowiązuje ochrona i zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunkach planu oraz prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.**

Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych reliktywów kultury materialnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenów objętych planem:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12,0 m.
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - nie może przekraczać 2 kondygnacji. Dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji jako poddasze użytkowe. Dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej.
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych nie może przekraczać 7,0 m.
- 4) wysokość wiat i altan nie może przekraczać 6,0 m;
- 5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami oraz obiektów infrastruktury technicznej nie może przekraczać 7,0 m;
- 6) dachy dwu-, cztero- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 20 do 50 stopni z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 7) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z możliwością dostosowania formy dachu, wysokości budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych do parametrów budynku istniejącego.
- 8) dachy w ciemnych tonacjach kolorów brąz, czerwień, szarości, granat,
- 9) kolorystyka ścian i podmurówki - biel, jasne odcienie kremu i beżu, naturalnego drewna,
- 10) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,

2. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów objętych planem:

1) maksymalny wskaźnik:

- a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – 0,4;
- b) dla terenów 1R - 0,3;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy we wszystkich rodzajach zabudowy - 0,01.

3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN; w terenach 1R powierzchnia ta nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN; w terenach 1R powierzchnia ta nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki budowlanej.

5. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 2) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - nie wyznacza się.
- 3) realizacja miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Dla terenów położonych w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia, wymogi oraz zakazy określone w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Terenu Górniczego „Klęczany IV”, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 13, z utrzymaniem możliwości działań związanych z ochroną i eksploatacją zasobów górniczych. W przypadku ograniczenia możliwości użytkowania obiektu budowlanego lub nieruchomości w granicach Terenu Górniczego albo powstania szkody związanej z ruchem zakładu górniczego – stosuje się przepisy odrębne.

#### **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dla terenów objętych planem, z uwagi na specyfikę terenu polegającą na rozproszeniu poszczególnych terenów i ich niewielką powierzchnię, nie zachodzi potrzeba określania zasad i warunków scaleń nieruchomości.
2. W zakresie podziałów nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - 800 m<sup>2</sup>; dla terenów oznaczonych symbolem 1R powierzchnia ta wynika z przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się podziały bez określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wynikające z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

#### **§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkami planu.
2. Wyznacza się strefy ochronne od linii energetycznych, wolne od zabudowy zgodnie z rysunkami planu.
3. Obowiązuje lokalizowanie obiektów w sposób maksymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu.
4. Zabezpieczenie istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień, drewno oraz roślinności. Dopuszcza się stosowanie tzw. geokraty.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują istniejące drogi publiczne.
2. Na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również niewidocznych na rysunku planu).
3. W zakresie łączności telekomunikacyjnej - utrzymuje się istniejące urządzenia, sieci i obiekty telekomunikacyjne z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację i rozbudowę.
5. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnych systemów zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w wodę, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
7. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, oraz zabudowy zagrodowej w przypadku jej realizacji w terenach 1R:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do systemów kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji tych systemów dopuszcza się realizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na najbliższą oczyszczalnię,
- b) zagospodarowywanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości.

8. W zakresie gospodarowania odpadami usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z prowadzoną polityką Gminy Chełmiec, wynikającą z przepisów odrębnych.

9. Ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 15. Ustalenia w zakresie komunikacji.**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem.
2. Dla terenu objętego planem należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, przez co należy rozumieć dostęp bezpośredni (w przypadku terenów bezpośrednio przylegających do dróg publicznych), dostęp pośredni poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (łączącej teren objęty planem do zainwestowania z drogą publiczną) lub też ustanowienie odpowiedniej służebności (zapewniającej obszarowi do zainwestowania dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość obciążoną).
3. W obrębie terenu przeznaczanego do zabudowy układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o nie wyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

### **§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

## **Rozdział 3.**

### **- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.1.** Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, oznaczone na rysunkach planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN pod:

- 1) lokalizację garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wiaty, altany,
- 3) nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe,
- 4) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

**§ 18.1.** Wyznacza się TERENY ROLNICTWA, oznaczone na rysunku planu symbolem 1R.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1R pod:

- 1) grunty orne, sady, łąki, pastwiska,
- 2) zadrzewienia i zakrzewienia.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów 1R pod:

- 1) utrzymanie i realizację nowej zabudowy zagrodowej z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 4 pkt. 5,
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
- 4) drogi dojazdowe do pól,
- 5) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
- 6) zieleń nieurzędzoną,
- 7) zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W terenach 1R obowiązują zasady kształtowania zabudowy zawarte w § 10.

#### **Rozdział 4.**

#### **– PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmic.

**§ 21.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

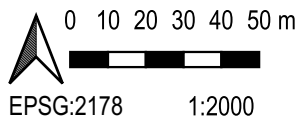
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Chelmic.



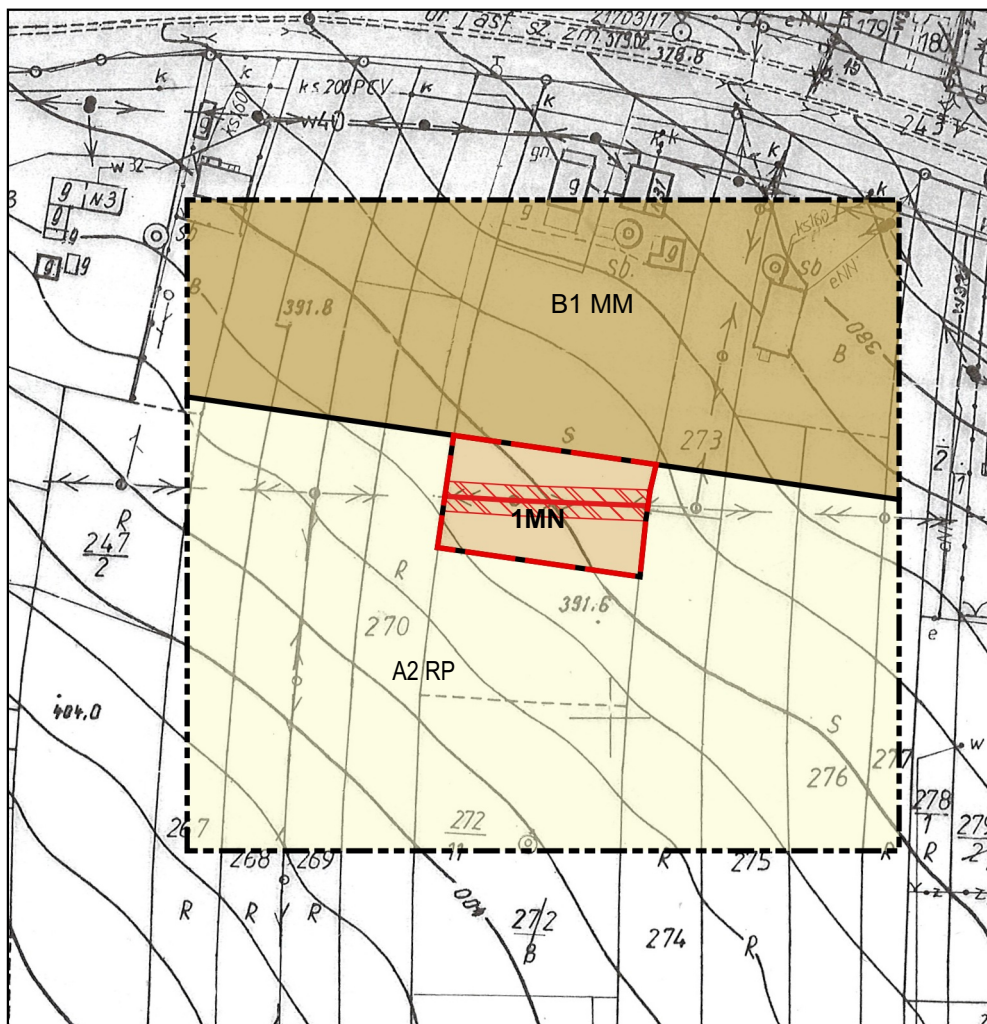
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC II' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB BICZYCE GÓRNE  
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 272/11

RYSUNEK PLANU NR 1



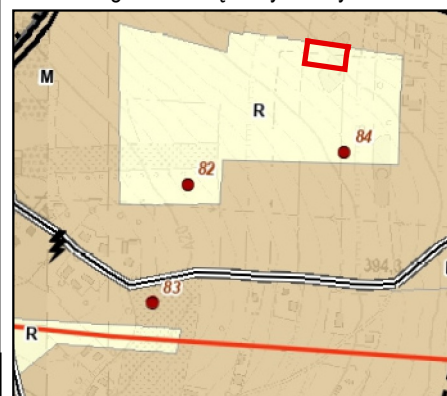
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Chełmec z dnia ..... r.



## LEGENDA

- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU
- USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- B1 MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- A4 RP TERENY GRUNTÓW ROLNYCH

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- R Tereny rolne

Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (dz. U. r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu

Przewodniczący Rady Gminy Chełmec

Wiesław Szoldrowski

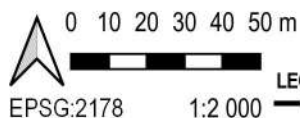


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHELMIEC

OBRĘB MARCINKOWICE  
DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 20/1

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Chelmiec z dnia ..... r.

RYSUNEK PLANU NR 2



## LEGENDA

--- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU

### USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

--- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA

--- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

▨ STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

R TERENY ROLNICTWA

### INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

▨ TERENY OSUWISKOWE

C.1bWZ TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ

B1 MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

A4 RP TERENY GRUNTÓW ROLNYCH

D2KGL TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE

--- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STACJAMI

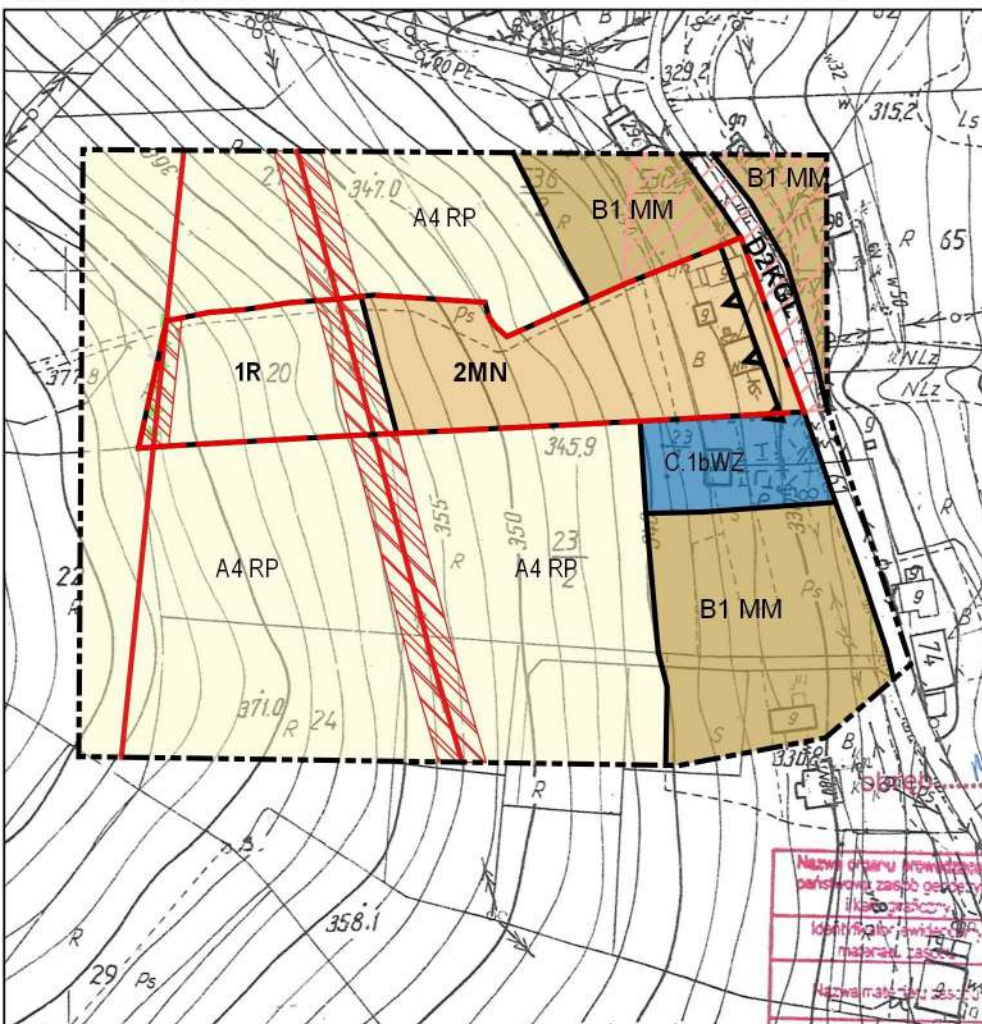
--- TRANSFORMATOWYMI DO UTRZYMANIA, REMONTÓW I ROZBUDOWY

▨ STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE

### INNE ELEMENTY INFORMACYJNE

▲▲▲ POŁUDNIOWOMALOPOLSKI OBSZAR KRAJOBRAZU CHRONIONEGO - GRANICA

▲▲ GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "KLĘCZANY" (KONCESJA NR 180/94 Z DN. 27.08.1994 R. Z P.ZM.)



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chelmiec Nr LX(339)98 z dnia 23.04.1998 r. z późn. zm.



## LEGENDA STUDIUM CHELMIEC

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

M Tereny zabudowy mieszkaniowej

R Tereny rolne

ZL Lasy

ML Tereny zabudowy letniskowej

▨ Osuwiska

--- Południowomalopolski Obszar Chronionego Krajobrazu

Przewodniczący Rady Gminy Chelmiec

Wiesław Szoldrowski

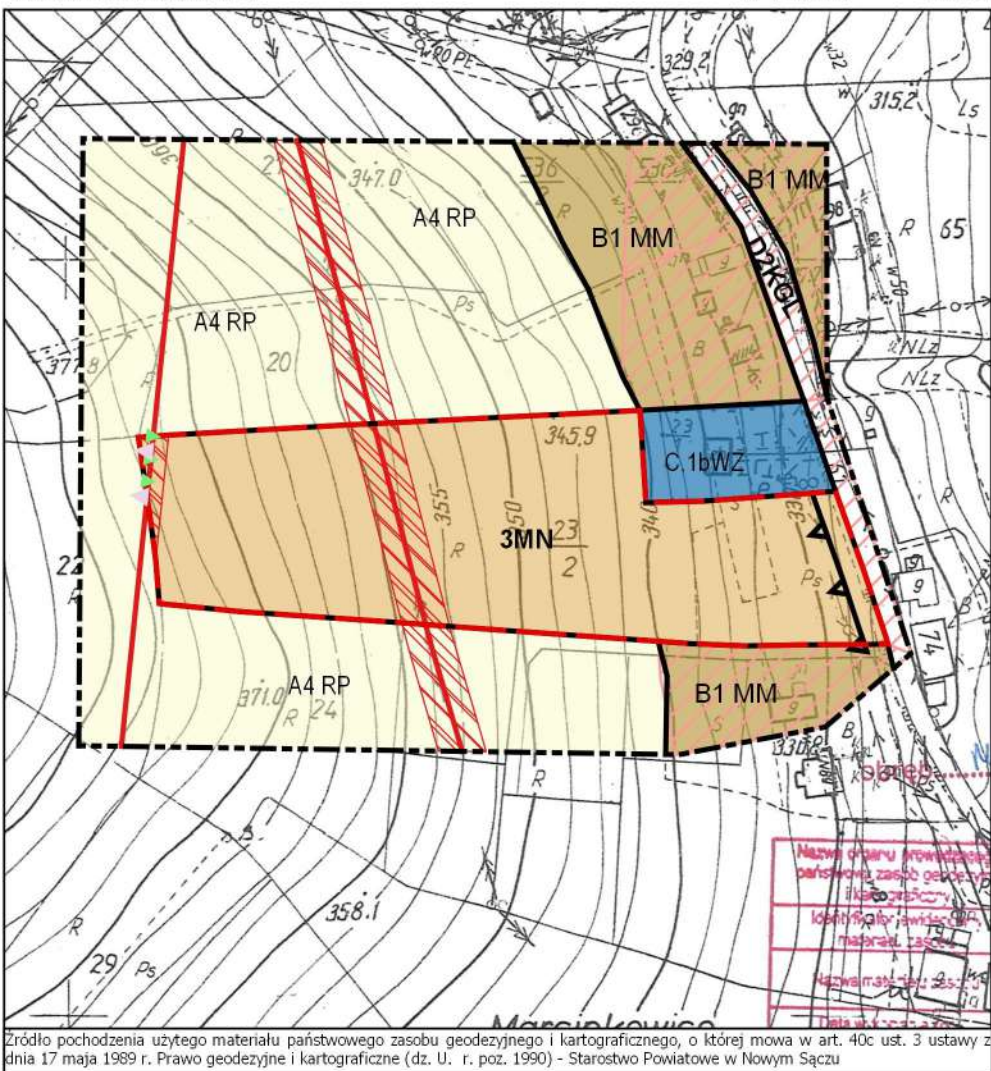
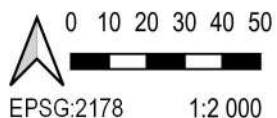
Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (dz. U. r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB MARCINKOWICE  
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 23/2

RYSUNEK PLANU NR 3



## LEGENDA

- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ▨ STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- ▨ TERENY OSUWISKOWE
- C.1bWZ TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- B1 MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- A4 RP TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- D2KGL TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STACJAMI TRANSFORMATOWYMI DO UTRZYMANIA, REMONTÓW I ROZBUDOWY
- ▨ STREFA TECHNICZNA OD SIECI EE
- INNE ELEMENTY INFORMACYJNE**
- ▲ POLUDNIOWOMALOPOLSKI OBSZAR KRAJOBRAZU CHRONIONEGO - GRANICA
- ▲ GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "KLĘCZANY" (KONCESJA NR 180/94 Z DN. 27.08.1994 R. Z P.ZM.)

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr.....  
Rady Gmin Chelmiec z dnia ..... r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chelmiec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA STUDIUM CHELMIEC

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- R Tereny rolne
- ZL Lasy
- ML Tereny zabudowy letniskowej
- ▨ Osuwiska
- ▲ Poludniowomalopolski Obszar Chronionego Krajobrazu

Przewodniczący Rady Gminy Chelmiec

Wiesław Szoldrowski

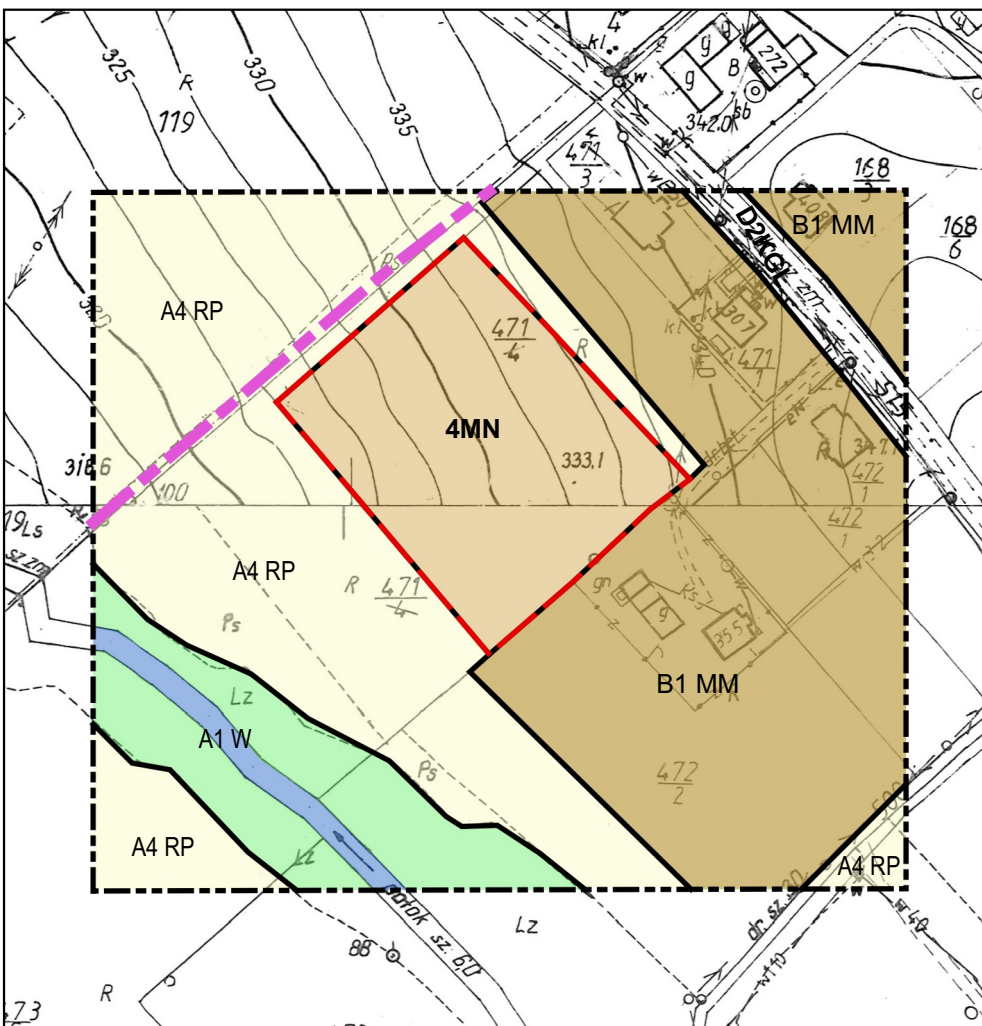
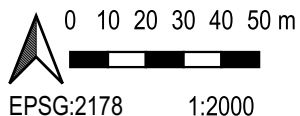
Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (dz. U. r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 'CHEŁMIEC IV' GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB MARCINKOWICE  
DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 471/9

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Chełmec z dnia ..... r.

RYСУNEK PLANU NR 4



## LEGENDA

- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU
- USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- B1 MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- A4 RP TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- A1 RP TERENY WÓD OTWARTYCH ZE STREFĄ EKOLOGICZNĄ
- D2KGL TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE
- INNE ELEMENTY INFORMACYJNE**
- GRANICA OBRĘBU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- R Tereny rolne
- ZL Lasy

Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (dz. U. r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu

Przewodniczący Rady Gminy Chełmec

Wiesław Szoldrowski

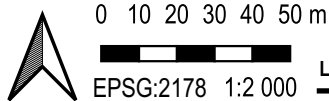


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

OBRĘB WIELOGŁOWY  
CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 153/2

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Chełmiec z dnia ..... r.

RYSUNEK PLANU NR 5



## LEGENDA

--- GRANICA ANALIZOWANEGO TERENU

## USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU

--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

## INFORMACJA O USTALENIACH PLANU W GRANICACH ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE

/k/ TERENY OCHRONY EKSPONOWANYCH WIDOKOWO STOKÓW I WIERZCHOWIN

/o/ TERENY OSUWISKOWE

1.1.MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG I RZEMIOSŁA

3.6.RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

3.4.R TERENY ROLNE

5.1.ZL TERENY LASÓW

6.2.KDD TERENY KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE

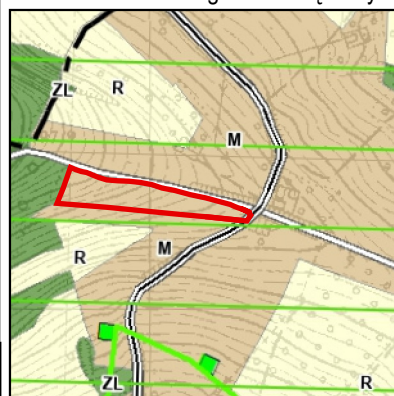
## INNE ELEMENTY INFORMACYJNE

7.2.bG ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO UTRZYMANIA, MODERNIZACJI I ROZBUDOWY

w-1 GŁÓWNA SIĘĆ WODOCIĄGOWA DO UTRZYMANIA I ROZBUDOWY

cały obszar POŁUDNIOWOMAŁOPOLSKI OBSZAR KRAJOBRAZU CHRONIONEGO

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XV/294/20 z dnia 20.01.2020 r.



## LEGENDA STUDIUM CHEŁMIEC

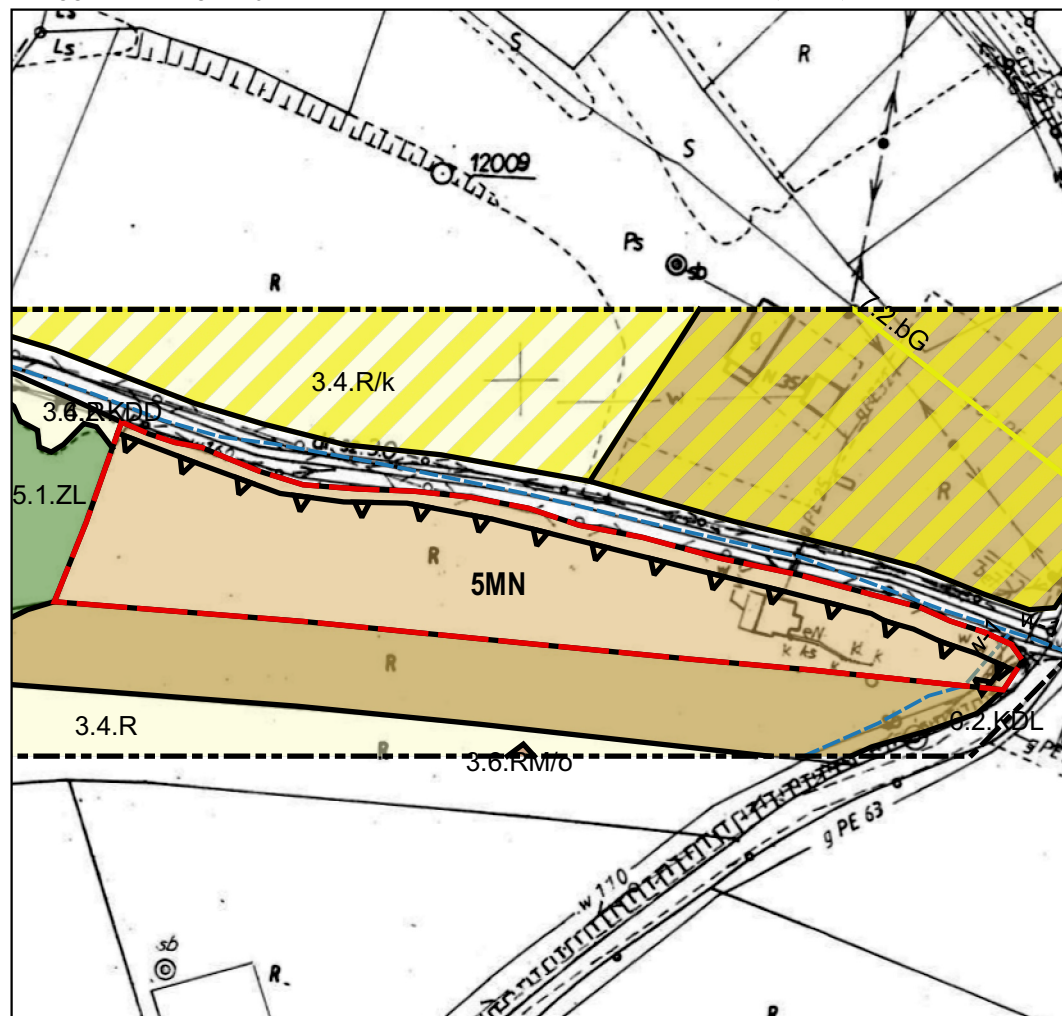
--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

M Tereny zabudowy mieszkaniowej

R Tereny rolne

ZL Lasy

--- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu



Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) - Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu.

Przewodniczący Rady Gminy Chełmiec

Wiesław Szoldrowski

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie opracowano na podstawie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zmienionej na mocy art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.).

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Chelmiec:

- **Nr XXXII/823/2022 z dnia 24.03.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, obręb Wielogłowy,
- **Nr XXXVII/954/2022 z dnia 26.10.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego 'Chelmiec IV' Gminy Chelmiec, obręb Marcinkowice,
- **Nr XXXV/930/2022 z dnia 16.09.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego 'Chelmiec II' Gminy Chelmiec, obręb Biczycze Górne,
- **Nr XXXVII/953/2022 z dnia 26.10.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, obręb Marcinkowice
- **Nr XXXVII/955/2022 z dnia 26.10.2022 r.** zmieniającą uchwałę **Nr XXXV/933/2022 Rady Gminy Chelmiec z dnia 16.09.2022 r.** w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, obręb Marcinkowice

- rozpoczęto procedurę sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej tereny położone w obrębie Biczycze Górne, Marcinkowice, Wielogłowy, Gmina Chelmiec.

Na terenie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- „Chelmiec II” uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego Nr 78 poz. 1160 z późn. zm.).
- „Chelmiec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmiec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmiec V” Gminy Chelmiec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmiec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmiec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

Przedmiotem planu mają być nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby umożliwić rozwój miejscowości i gminy. Przedmiotem planu jest również określenie zasad zagospodarowania obszarów zmiany. Przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP podyktowane było też potrzebami rozwojowymi mieszkańców i gminy.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze Studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- „Chelmiec II” Gminy Chelmiec – uchwała Nr XXIII/429/2016 Rady Gminy Chelmiec z dnia 26 października 2016 r.,
- „Chelmiec III”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV(363)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 25.01.2002 r. Nr 14, poz. 292 z późn. zm.),
- „Chelmiec IV”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 16.07.2001 r. Nr 78, poz. 1160 z późn. zm.),
- „Chelmiec V” Gminy Chelmiec – uchwała nr XX(163)2004 Rady Gminy Chelmiec z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 222, poz. 2514 z późn. zm.),
- „Chelmiec VI”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX(354)2005 z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 19.10.2005 r., nr 563, poz. 3992 z późn. zm.).

- zgodnie z art. 34. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. W tekście uchwały przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego i architektury.

Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczne zasad zagospodarowania dla równego rodzaju procesów inwestycyjnych w szczególności dla nowych terenów mieszkaniowych. Stan istniejący,

dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedkładanym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego.

## 2. 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W przedkładanej uchwale znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowego obiektu budowlanego czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

## 2. 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny objęte zmianą nie leżą w terenach zagrożonych powodzią.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz stan zainwestowania jego szata roślinna jest dość uboga. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów naturalnych.

## 2. 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Tereny działek objęte zmianą nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się tam pomniki przyrody. Mimo tego, ustalenia sformułowane w oparciu o wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

## 2. 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## 2. 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w tekście uchwały przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełmiec”, obejmującej tereny położone w obrębie Bicyzyc Górne, Marcinkowice, Wielogłowy, gmina Chełmiec”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

## 2. 7. Prawo własności.

Ustalenia planów oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożony wniosek osoby fizycznej, a także samej Gminy. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Plan przedkładane do uchwalenia nie ograniczają prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## 2. 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekty planów nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## 2. 9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana MPZP poprzez swoje zapisy odnoszące się do ochrony gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy, ochronie zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

## 2. 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego nie ogranicza modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2. 11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chełmiec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia ..... r. Wójt Gminy Chełmiec ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chełmiec oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar zmiany był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Chełmiec, Ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec, pokój nr 5 w dniach od ..... 2023 roku do .....2023 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu ..... 2023 roku. W trakcie dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły/ nie wpłynęły żadne uwagi.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Chełmiec przedłożył Radzie Gminy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV i VI”, obejmującej tereny położone w obrębie Biczycze Górne, Marcinkowice, Wielogłowy, Gmina Chełmiec.

2. 12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. 13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów ruralistycznych wsi przy umożliwieniu rozwoju w kierunku nie tylko rolniczym ale również zabudowy mieszkaniowej.

2. 14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Teren zmiany przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w planie wyznaczony został w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierijnie, z dostępem do dróg. Ze względu na istniejące sieci infrastruktury technicznej możliwe jest stosunkowo szybkie rozpoczęcie procesów inwestycyjnych. Nowy teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych jak i zabudowy zagrodowej, będzie stanowił ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XVI/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 r.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Chełmiec dokonał analizy aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a efektem powyższych działań stało się podjęcie w dniu 04.07.2017 r. na podst. art. 32 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, przez Radę Gminy Chełmiec - uchwały nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec, w której wyżej wskazany organ stwierdził m. in., iż uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania, uchwalony Uchwałą Nr XX(163)/2004 z dnia 24 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 30.05.2018 r. poz. 3928).

W związku powyższym należy uznać za zasadną przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV i VI” Gminy Chełmiec z uwagi na kluczowe zmiany regulacji prawnych w zakresie planowania przestrzennego oraz form ochrony przyrody, zabytków, ochrony środowiska, stanu prawnego i faktycznego gruntów, a szczególnie oczekiwań właścicieli nieruchomości wyrażonych w złożonych przez nich wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu ze względu na ciągły gospodarczy rozwój Gminy Chełmiec, jak i gmin ościennych, prowadzący do zwiększającego się zapotrzebowania mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Biczycze Górne, Marcinkowice, Wielogłowy, gmina Chełmiec wynika, że uchwalenie planu może wiązać się z dochodami (sprzedaż, podatki od nieruchomości, renta planistyczna). W szczególności w opracowana prognoza wykazuje, że:

A. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

B. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów budowy dróg publicznych.



C. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

D. Uchwalenie planu może spowodować wzrost zainteresowania gruntami położonymi w sąsiednim obszarze objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek, renta planistyczna).

E. Uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.

F. Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

G. Potencjalne skutki finansowe zostały wymienione i oszacowane w prognozie

5. Przebieg procedury planistycznej.

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Chelmiec w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ..... r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującej tereny położone w obrębie Biczycze Górne, Marcinkowice, Wielogłowy określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag wniesiono .... / nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronie internetowej Urzędu, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od .....2023 r. do .....2023 r.)
- przeprowadził w dniu .....2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia .....2023 r. w terminie tym uwag wniesiono .... / nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1 - 14 przedkłada się Radzie Gminy Chelmiec projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.