

**UCHWAŁA NR ...../...../2024**  
**RADY GMINY CHELMIEC**  
z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Chelmiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Chelmiec uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec II” w Gminie Chelmiec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII(285)2001 Rady Gminy Chelmiec z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego z dnia 30.05.2018 r. poz. 3925), , po uprzednim:

1) stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec, wprowadzonego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 r. z późn. zm.,

2) rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** Zmiana miejscowego planu składa się z tekstu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, oraz załączników:

1) część graficzna zmiany miejscowego planu, stanowiąca załącznik graficzny Nr 1 do uchwały, obowiązująca w zakresie:

- a) granicy obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) przeznaczenia terenu wg symbolu klasy ustalonego w § 7;

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Zmianę miejscowego planu sporządzono w oparciu o uchwałę Nr XLII/1078/2023 Rady Gminy Chelmiec z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) rysunku zmiany miejscowego planu – należy przez to rozumieć graficzną część zmiany miejscowego planu, sporządzoną w skali 1:2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

2) planie dotychczasowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec wymieniony w § 1,

3) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie miejscowego planu, ograniczony na rysunku zmiany miejscowego planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem wraz z numerem przypisanym do tego terenu;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie miejscowego planu sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu tj. zieleń, niezbędna do zapewnienia wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe; powierzchnia terenu na którym będzie realizowane przeznaczenie uzupełniające, winna być mniejsza niż 50% powierzchni przeznaczenia podstawowego działki budowlanej, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku zmiany planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, określającą najbliższe możliwe położenie projektowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów nadziemnych budynków takich jak np. balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy dachów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju budynków, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych itp. oraz istniejących budynków poddawanych remontom, przebudowie czy nadbudowie,

8) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

9) wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem i budowlą – należy przez to rozumieć różnicę wysokości pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu obiektu budowlanego;

10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o szerokości minimum 1, 5m i wysokości od 2,5m, w tym także drzew i krzewów gatunków zimozielonych, oddzielający tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia zmiany planów miejscowych przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Ustalenia zmiany miejscowego planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się, uwzględniając przepisy odrębne, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi klasy G, obwodnicy zachodniej Nowego Sącza.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy a także w granicy z działkami sąsiednimi, pod warunkiem spełnienia wymogów dla takiej zabudowy określonych w przepisach odrębnych.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Obowiązuje założenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu.

3. Obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w zespołach budynków lokalizowanych na działce budowlanej.

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

1. Teren objęty zmianą planu miejscowego nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe w rozumieniu przepisów odrębnych oraz rozpoznane zabytki archeologiczne, nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej czy gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### § 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się **teren usług**, jako przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczony symbolem **1U**.

2. W terenie o symbolu 1U wyklucza się:

- 1) teren usług handlu hurtowego,
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W terenie o symbolu 1U dopuszcza się realizację:

- 1) parkingów,
- 2) myjni samochodowej,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat i zadaszeń,
- 4) dojazdów niewydzielonych i dojazdów.

4. Dla terenu o symbolu 1U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,2;

2) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,

3) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

4) ustala się, że maksymalny udział powierzchni zabudowy dla dopuszczonych do realizacji obiektów, jako wolnostojących, nie może przekroczyć połowy wartości wyznaczonej wyżej,

5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy :

- a) 16 m dla budynków usługowych, w tym obiektów myjni samochodowej,
- b) 12 m dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat, zadaszeń i altan,
- c) 14 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) obowiązuje spadek głównych połaci dachowych od 5 do 45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich, w tym tarasów i dachów z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślinności, dachów pulpitowych;

7) przy przebudowie, rozbudowie i zmianie wysokości budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;

- 8) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 10) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów i pomieszczeń technicznych),
- 11) oprócz minimalnej liczby miejsc do parkowania, ustalonej wyżej, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe – w przypadku parkingu do 15 stanowisk postojowych włącznie,
  - b) 2 stanowiska postojowe – w przypadku parkingu powyżej 15 stanowisk postojowych;
- 12) stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy oznakować w sposób określony w przepisach odrębnych,
- 13) obsługa komunikacyjna terenu, z zachowaniem ustaleń zawartych w §10 ust. 1 pkt 2 i 4 z drogi klasy D o symbolu KGD w planie dotychczasowym.

**§ 8.** Zasady 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. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z lokalizacji terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 437 „Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)”, zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, określone w przepisach odrębnych.

**§ 9.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla działek uzyskanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustalonej w przepisach odrębnych, obowiązuje zachowanie:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m,
- 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 30<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu zmiany miejscowego planu z istniejącym układem zewnętrznym nie wymaga jego rozbudowy i modernizacji, a zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w §7;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych dojazdów niewydzielonych o szerokościach minimalnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunkach zmiany miejscowych planów;
- 4) lokalizacja nowych, przebudowa bądź zmiana lokalizacji istniejących zjazdów z przylegających do terenów dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. W zakresie systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu zmiany miejscowego planu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do gminnego systemu oczyszczania, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z okresowym wywozem ścieków do oczyszczalni;
- 5) wyklucza się możliwość odprowadzanie ścieków do przyobiektowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń gazowniczych z dopuszczeniem indywidualnych źródeł gazu;
- 9) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (w tym stacji transformatorowych) lub z indywidualnych źródeł energii;
- 10) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „Planie Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chelmec;
- 11) obsługa w zakresie łączności telekomunikacyjnej w systemie bezprzewodowym i przewodowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie miejscowego planu utrzymuje się dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu.

**§ 12.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów objętych zmianą miejscowych planów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 10%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

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

**§ 15.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełmiec.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC

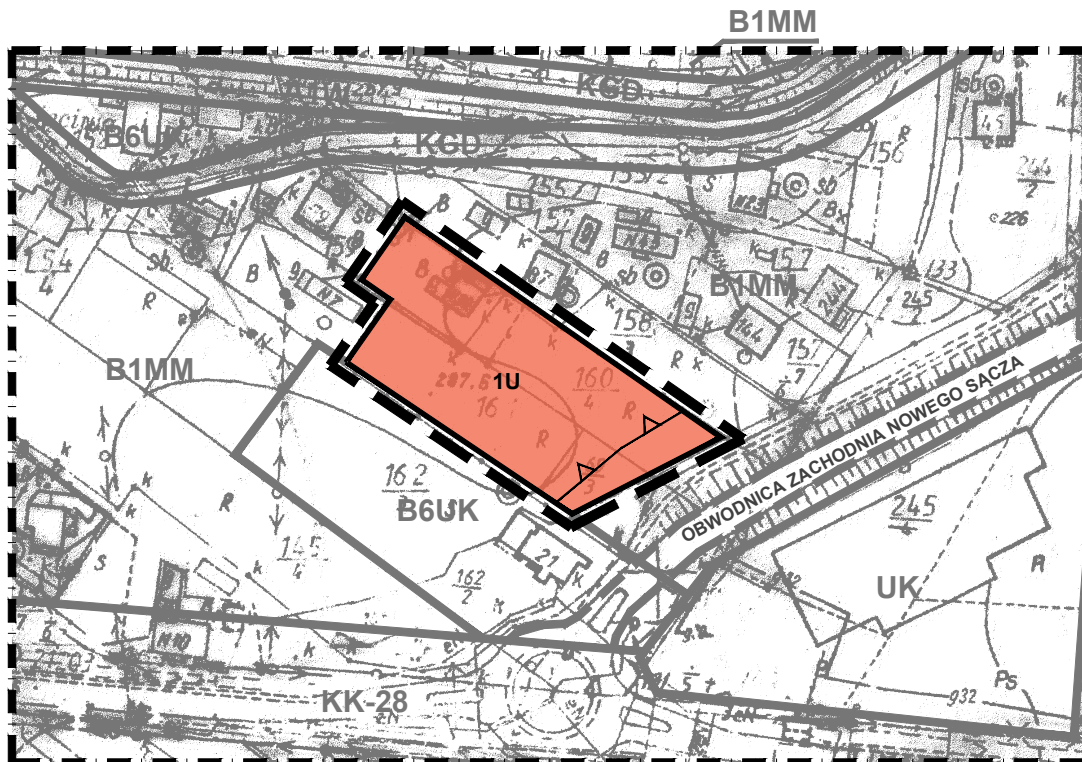
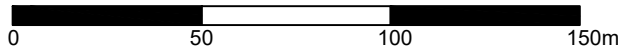
DZ. NR 69/3 | CZĘŚCI DZ. NR 160/4 | 161

OBRĘB BICZYCE DOLNE

RYSUNEK ZMIANY PLANU NR 1

SKALA OPRACOWANIA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA.....



Źródło pochodzenia mapy: państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny prowadzony przez Starostę Nowosądeckiego  
Układ współrzędnych mapy ETRS89/POLAND CS 2000 ZONE 7 ID EPSG: 2178



## LEGENDA

### USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG

### ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZAR GZWP (CAŁY OBSZAR)

### OZNACZENIA INNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE
- GRANICA ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMIEC  
UCHWAŁA NR XVI/294/2020 RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA 20 STYCZNIA 2020 R.

- ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE MPZP
- DROGA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGA KLASY ZBIORCZEJ
- DROGA KLASY LOKALNEJ
- MM - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O ZWIĘKSZONEJ INTENSYWNOSCI
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- NIEAKTYWNE OSUWISKO
- GRANICA GZWP NR 437 "DOLINA RZEKI DUNAJEC (NOWY SACZ)"
- TRANSFORMATORY
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR REWITALIZACJI
- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOB. WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY RAZ NA 100LAT

