

Uchwała Nr ...
Rady Gminy Chelmiec
z dnia ...

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec - w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/1 położonej w obrębie Chomranice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/896/2025 Rady Gminy Chelmiec z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec obejmującego rejon działki nr 412/1 położonej w obrębie Chomranice, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku z późn. zm., Rada Gminy Chelmiec uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot uchwały
§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/355/2005 Rady Gminy Chelmiec z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 22.11.2005 r. poz. 4249 z późn. zm.) w części obejmującej część działki ewidencyjnej nr 412/1 położonej w obrębie Chomranice – zwaną dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 sporządzona na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Sączu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) stosuje się literowe symbole identyfikacyjne terenów objętych planem: 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **część graficzna planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany w skali 1:2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z zasobów Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa, np. ulice, place, parki i skwery.
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w gaz,
 - b) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - f) zaopatrzeniem w ciepło,
 - g) oświetleniem ulicznym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów objętych planem zgodnie z ustalonymi wskaźnikami i parametrami zabudowy określonymi w niniejszym planie;
- 2) kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający harmonijne wpisanie w istniejącą strukturę przestrzenną, z uwzględnieniem gabarytów i charakteru zabudowy sąsiedniej.

2. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami.

3. Zasady kształtowania krajobrazu.

- 1) Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 5 niniejszej uchwały.

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

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych, ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

5. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 8 niniejszej uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale.
- 2) Maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemną intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale.
- 3) W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek;
 - c) dla usług, z wyłączeniem usług: turystyki – w dostosowaniu do potrzeb wynikających z charakteru i specyfiki działalności gospodarczej: minimum: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej – socjalnej, technicznej, magazynowej) lub 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;

- d) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe lub 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- e) przy realizacji miejsc parkingowych dla usług, należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- f) miejsca postojowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako pomieszczenia garażowe

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) Nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, osuwania się mas ziemnych terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

8. Zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

- 1) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 3) W zakresie podziału nieruchomości ustala się: minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem MN – 700 m².
- 4) Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki w przypadku dokonywania podziałów, wynikających z konieczności regulacji praw własności, powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia działek pod drogi (wewnętrzne, publiczne) oraz obiekty infrastruktury technicznej.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Skomunikowanie obszaru objętego planem z układem dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem poprzez:
 - a) dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo – jezdne;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb istniejących dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nieobjęty planem.
- 2) Ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie.
- 3) Ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym.
- 4) Dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych.

- 5) Ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 6) Ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Chełmiec z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) zakaz przetwarzania odpadów, a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
 - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
 - c) ustala się budowę zbiorowej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie) z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego;
- 9) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
 - a) ustala się utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - b) ustala się możliwość realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - c) ustala się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) ustala się budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - e) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi,
 - f) lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

- g) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

10) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - system rowów otwartych wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
- c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
- d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe);

12) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- d) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- e) wyznacza się strefy techniczne wzdłuż istniejących linii energetycznych zgodnie z częścią graficzną planu. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.

13) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

- c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii;

14) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

ROZDZIAŁ 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 5

- 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na części graficznej planu symbolem **1MN**.
- 2. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3. Przeznaczenie wykluczane – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
- 4. Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejących działkach oraz nowo wydzielonych o powierzchni nie mniejszej niż 700 m².
- 5. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 2) teren usług turystyki;
 - 3) teren usług biurowych;
 - 4) teren zieleni urządzonej.
- 6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę.
- 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat, altan ogrodowych, piwniczek ogrodowych oraz zadaszeń,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 7 m;

6) kształt i kolor dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; w przypadku dachów dwuspadowych i czterospadowych należy zachować jednakowy kąt nachylenia przeciwległych połaci,
- b) dla pozostałych budynków ustala się dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
- c) kolorystyka pokrycia połaci dachowych dla wszystkich budynków: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, ciemnoszary, ciemnozielony, czarny, grafitowy, kolor odpowiadający naturalnej dachówce ceramicznej,
- d) należy zachować spójność w zakresie kolorystyki dachów dla wszystkich obiektów realizowanych na działce;

7) kolorystyka elewacji:

- a) stosowanie kolorów odpowiadających kolorom naturalnych materiałów, takich jak: drewno, kamień, piaskowiec oraz odcienie szarości, brązu i bieli,
- b) zakaz stosowania nasyconych, intensywnych kolorów elewacji, wybijających się z krajobrazu, w szczególności kolorów: żółtego, niebieskiego, jasnozielonego, różowego, fioletowego, czerwonego,
- c) należy zachować spójność w zakresie kolorystyki elewacji dla wszystkich obiektów realizowanych na działce.

§6

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu o symbolu: **MN – 10%**.

§7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmiec.

§8

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

Przewodnicząca Rady Gminy