

Projekt

z dnia 17 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMIEC**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec
– Wielopole II**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Chełmiec Nr XVI/922/2025 z dnia 29 maja 2025r. - **Rada Gminy Chełmiec** po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec – Wielopole II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, wprowadzonego uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. z późn. zm. **uchwała co następuje:**

Rozdział 1 - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec I” w Gminie Chełmiec, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chełmiec Nr XIV(199)2000 z dnia 1 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 07.08.2000r. Nr 52, poz. 554 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. z dnia 30.05.2028r., poz. 3930), obejmującą część terenów położonych we wsi Wielopole pn. „Wielopole II” – zwaną w dalszej części niniejszej uchwały „planem”.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jak w załączniku Nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) z części graficznej, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały jako jej integralna część.

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcia Rady Gminy Chełmiec – podjęte w trybie art. 20 ust. 1 ustawy – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisywanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jako załącznik Nr 2,
- 2) dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy - jako załącznik Nr 3.

3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chełmiec, obejmującą ustalenia wymienione w części tekstowej niniejszej uchwały oraz ustalenia określone w części graficznej, stanowiącej załącznik Nr 1 do tej uchwały;
- 2) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, wprowadzone uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. z późn. zm.,
- 3) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym i ograniczoną liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) symbole literowe: MN-U, RN oznaczają przeznaczenie terenów,
 - b) cyfra przed symbolem literowym oznacza numerację terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - c) obowiązują oznaczenia graficzne oznaczone w legendzie części graficznej planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą ustaloną w części graficznej planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po wejściu w życie planu; w świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu na danym terenie;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych z zakazem jej przekraczania (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 uchwały); 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;
- 11) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 12) **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, dojść;

- 13) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: plac zabaw, siłownia, basen, urządzone miejsce na grill a także SPA (w tym sauna i jacuzzi),
- 14) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu codziennych potrzeb ludności, związane z zakupem artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy, usługi typu naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, agencja pocztowa, fryzjer, kosmetyczka, itp.;
- 15) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 16) **budynku letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej o kubaturze nie przekraczającej 300 m³;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni;
- 18) **GZWP** – należy przez to rozumieć Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 19) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

§ 4. W obszarze objętym planem obowiązujące Studium nie wskazuje obszarów przestrzeni publicznych wymagających określenia szczególnych warunków kształtowania.

§ 5. 1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

5. Część terenu oznaczonego symbolem 2MN-U (wskazana w części graficznej planu) położona jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 437 pn. *Dolina rzeki Dunajec (Nowy Sącz)*, gdzie obowiązuje ochrona zbiornika 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,

6. Obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych nie wyróżnionych na rysunku planu z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych w oparciu o przepisy odrębne.

7. Tereny objęte planem są częściowo zmeliorowane systemem drenaży. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić system melioracyjny. Dopuszcza się przebudowę, budowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

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

1. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U i 1RN nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków w związku z tym dla tych terenów nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

2. Północna część terenu oznaczonego symbolem 2MN-U objęta jest strefą ochrony widokowej, wskazaną na załączniku Nr 1 do decyzji Państwowej Służby Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Nowym Sączu, Wojewódzki Konserwator Zabytków Nr 454/92 z dnia 12.02.1992r., nr rejestru Kś.A.654 w sprawie wpisania do rejestru zabytków parku w Wielopolu. Zgodnie z tą decyzją w strefie ochrony widokowej obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych. W części graficznej planu na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U wskazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych, która pokrywa się z granicą strefy widokowej.

3. W obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U występują stanowiska archeologiczne (123 i 124) objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z którą wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obrębie stanowisk archeologicznych dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie:

- 1) wolnostojącej - 600 m²,
- 2) bliźniaczej - 300 m² na pojedynczy budynek (segment),
- 3) szeregowej - 200 m² na pojedynczy budynek (segment),

3. Dla pozostałej zabudowy nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

4. Dopuszcza się podziały działek wynikające z regulacji praw własności, poszerzenia terenów sąsiednich i wydzielenia dojazdów.

5. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej i uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Zakaz wprowadzania ścieków (za wyjątkiem wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów lub z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych do systemu opartego na retencjonowaniu wody lub opóźniania ich odpływu w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy.

5. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie prowadzoną polityką gminy Chełmiec z uwzględnieniem ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” w zakresie przewidzianym dla Gminy Chełmiec.

6. Doprowadzenie gazu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Plan umożliwia lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.). Ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 150 kW - nie wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

10. Na terenach objętych planem - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.

11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne w tym stacji transformatorowych. Dopuszcza się skablowanie (kablem doziemnym) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

13. Zagospodarowanie terenów w obrębie stref technologicznych od linii elektroenergetycznych oraz w obrębie stref kontrolowanych od sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym;

- 1) terenu oznaczonego symbolem 1MN-U zjazdami z drogi publicznej klasy Z po spełnieniu procedur określonych w przepisach odrębnych,
- 2) terenu oznaczonego symbolem 2MN-U poprzez drogi wewnętrzne, wydzielone i niewydzielone dojazdy, przez część działki nr 157/16 i drogi służebne.

2. Dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných.

3. Wyznacza się w części graficznej planu nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej klasy Z dopuszczeniem przybliżenia zabudowy do krawędzi jezdni tej drogi (poza wyznaczoną linię zabudowy) w oparciu o przepisy odrębne.

4. W granicach terenów objętych planem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc do parkowania pojazdów (na powierzchni terenu, w garażach w tym w garażach podziemnych) w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni sprzedaży,
- 4) 1 stanowisko na 8 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) 1 stanowisko na 60 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy (do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni pomieszczeń magazynowych, socjalnych i technicznych),
- 6) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 stanowisk postojowych dla prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy, architektury oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa miejscowego.

2. Ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 45 stopni. Dopuszcza się również:

- 1) dachy płaskie służące jako tarasy (w tym realizowane nad pierwszą kondygnacją nadziemną liczoną od poziomu parteru – poziom $\pm 0,00$),
- 2) dachy płaskie z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

3) zadaszenia nad schodami zewnętrznymi oraz przejściami między budynkami.

3. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej i usługowych.

4. W wykończeniu elewacji budynków ustala się:

- 1) ściany wykończone tynkiem, drewnem, kamieniem, ceramiką lub elewacyjnymi płytami wielowarstwowymi z dopuszczeniem przeszklenia ścian,
- 2) kolorystyka ścian: jasne, pastelowe kolory w odcieniach bieli, beżu, szarości lub naturalny kolor drewna lub kamienia.

5. Dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

6. 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.

7. Plan umożliwia lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024r., poz. 1907).

8. Dopuszcza się realizację budowli inżynierskich stabilizujących grunt.

9. Dopuszcza się realizację budynków zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m. od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

10. Realizacja zagospodarowania terenu budowlanego z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego terenu jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

11. Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenu nie może naruszać przepisów odrębnych, w tym:

- 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

12. Przy prowadzeniu robót inwestycyjnych na obszarze objętym systemem melioracyjnym obowiązuje zachowanie zasad określonych w § 6 ust. 7 uchwały.

13. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych w strefie ochrony widokowej wskazanej na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U, o której mowa w § 7 ust. 2 uchwały.

14. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. WYZNACZA SIĘ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG, OZNACZONE SYMBOLAMI 1MN-U i 2MN-U

1. Przeznaczenie podstawowe – **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.**

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- 4) tereny parkingu,

5) tereny zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczane:

- 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 2) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże (wolnostojące, wbudowane lub podziemne),
- 2) wiaty, altany, obiekty małej architektury,
- 3) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i pieszce,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) usługi podstawowe,
- 6) urządzenia sportu i rekreacji,
- 7) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 1,5,
 - b) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 12 m.,
 - b) pozostałych budynków - 8 m.,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 14 m.,
 - d) pozostałych budowli - 6 m.

§ 13. WYZNACZA SIĘ TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, OZNACZONY SYMBOLEM – 1RN

1. Przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) dojazd, ścieżki dla pieszych,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

Rozdział 4 - PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmiec.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Agnieszka Grzegorzek

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CHEŁMIEC – WIEŁOPOLE II

Projekt został sporządzony na podstawie uchwały Rady Gminy Chełmiec w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec Nr XVI/922/2025 z dnia 29 maja 2025r.

PODSTAWA: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przedmiotowa zmiana planów spełnia wymagania **art. 1 ust. 2** ustawy – ponieważ:

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - a) nawiązanie do już zastanego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Chełmiec w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący szarmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
- 2) Nie narusza (w związku z pkt 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, wysokość budynków oraz nadziemną intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
- 3) Spełniając wymagania ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby. Określono zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu lub odbiornika. Określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania do zabudowy miejscowej oraz uwzględnienie warunków określonych przez organ ochrony zabytków. Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską lub uwzględniają wskazania służby ochrony zabytków.
- 5) Uwzględnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, natomiast w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych – nakazuje zachowanie przepisów odrębnych w projektowaniu budynków.
- 6) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni poprzez nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, w tym przez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

- 7) Zabezpiecza ochronę prawa własności przez ustalenie warunków zapobiegających ingerencji w prawo własności i uprawnienia właścicieli (wieczystych użytkowników) gruntów sąsiednich oraz – przez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele wskazane w planie.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły wniosków do zmiany planu.
- 9) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny, w tym zabezpiecza możliwość realizacji sieci łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.
- 10) Udział społeczeństwa był zapewniony poprzez stosowne (zgodne z przepisami ustawy): komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia; zapewnienie możliwości zgłaszania wniosków i uwag przed wszczęciem procedury planistycznej i w jej toku, do projektu zmiany planu i do prognozy oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag (w tym w postaci elektronicznej) i z prawem do uzyskania wyjaśnień.
- 11) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej ilości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia indywidualnego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmian planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmiany ograniczony do niewielkich obszarów przeznaczonych: na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, na teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**.

Realizując obowiązek wynikający z **art. 15 ust. 4** – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- 1) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencję lokalizowania nowej zabudowy w obrębie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego,
- 3) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej - nową zabudowę zaplanowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do dróg oraz

posiadających dostęp przez istniejące drogi wewnętrzne i dojazdy, wyposażone w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe. Zaopatrzenie w wodę pitną ustalono w oparciu o istniejące sieci wodociągowe z dopuszczeniem systemów indywidualnych. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej.

5) W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:

- a) **pkt 2** stanowi o obowiązującej zgodności projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p.

Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec – Wielopole I jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. u.p.z.p. Gmina Chełmiec wykonała w 2017r. analizy, które zostały zaakceptowane przez Radę Gminy Chełmiec uchwałą Nr XXXIII/651/2017 z dnia 04.07.2017r. Rada Gminy uznała potrzebę wykonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, uchwalonego uchwałą Nr XL/339/98 Rady Gminy Chełmiec z dnia 23 kwietnia 1998r. z późn. zm. jak również zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania go do uwarunkowań przestrzennych oraz zgodności z przepisami prawa. Rada Gminy Chełmiec uchwaliła nowe Studium uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. ze zmianą wprowadzoną w 2023r. Obecnie Gmina Chełmiec rozpoczęła procedurę opracowania planu ogólnego gminy.

Opracował: Sprawdzono pod względem prawnym:

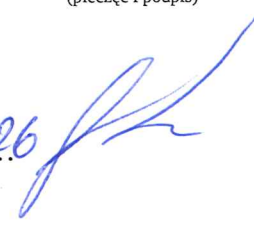
Zatwierdził: **RADA GMINY**


.....
(pieczęć i podpis)


.....
ADWOKAT
Mikołaj Popiela
(pieczęć i podpis)


.....
mgr Stanisław Kuzak
(pieczęć i podpis)

Przekazano do biura Rady Gminy Chełmiec

w dniu 18.01.2026 nr rejestru BR.0006.46.2026 

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CHEŁMIEC - WIELOPOLE II

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU

Skala 1:2000
0 20 40 60 80 m



LEGENDA

GRANICA ANALIZOWANEGO OTOCZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA GZPW NR 437 DOLINA RZECI DUNAJEC (NOWY SĄCZ)
- GRANICA STREFY OCHRONY WIDOKOWEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA INNE INFORMACYJNE

- B5UP/B6UK, B1MM, A2RP, A1W, A10ZP, A3ZL, A6ZI, D4KGZ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU ORAZ SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONE W PLANIE MIEJSCOWYM
- ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM W TYM:
 - ŚCISŁA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec uchwalonego uchwałą nr XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec z dnia 20.01.2020r. z późn. zm.



Z uwagi na skalę rysunku Studium dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego korygowania do 30 m ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmiec w sprawie uwag do projektu planu oraz w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Rada Gminy Chełmiec zapoznała się z raportem z konsultacji społecznych dot. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec – Wielopole II, z którego wynika, że w okresie prowadzonych konsultacji społecznych do ww. dokumentu nie zostały wniesione żadne uwagi. W związku z tym Rada Gminy Chełmiec stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).
2. W związku z tym że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec – Wielopole II nie wprowadza nowych zapisów dot. realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Gminy Chełmiec stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Chełmiec przyjmuje przygotowane przez Wójta Gminy Chełmiec dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec – Wielopole II, stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały. Dane przestrzenne zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.