

**Projekt**

z dnia 7 września 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CHEŁMIEC**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w  
Gminie Chełmiec - w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 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 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/613/2025 Rady Gminy Chełmiec z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec obejmującego rejon działki nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec przyjętego Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020 roku z późn. zm., Rada Gminy Chełmiec uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przedmiot uchwały**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/355/2005 Rady Gminy Chełmiec 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 412/3 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 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: IMN - 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) **teren** – 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) Obowiązuje ochrona udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP 110-63/30 oznaczonego na części graficznej planu. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych na terenie stanowiska, wiążących się z ingerencją w grunt, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **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) miejsca postojowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako pomieszczenia garażowe;
  - c) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek;
  - d) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej – socjalnej, technicznej, magazynowej) lub 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
  - e) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe lub 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
  - f) przy realizacji miejsc parkingowych dla usług, należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - g) miejsca postojowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako pomieszczenia garażowe
  - h) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu – nie wyznacza się.

### **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 m<sup>2</sup>.
- 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 Chelmiec 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 elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- 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 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 m<sup>2</sup>.

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,
  - f) zieleni urządzonej;
- 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 Chelmeć.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.  
Przewodnicząca Rady Gminy

Przewodnicząca Rady Gminy

**Agnieszka Grzegorek**



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w Gminie Chełmiec - w części  
obejmującej część działki ewidencyjnej  
o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice  
Część graficzna  
Załącznik nr 1

Układ współrzędnych PL2000 strefa 7 (2178)  
Podkład mapowy pozyskany ze Starostwa Powiatowego  
w Nowym Sączu dnia 17 stycznia 2025 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Chełmiec

Legenda z dnia ..... 2026 r.

### Ustalenia planu

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

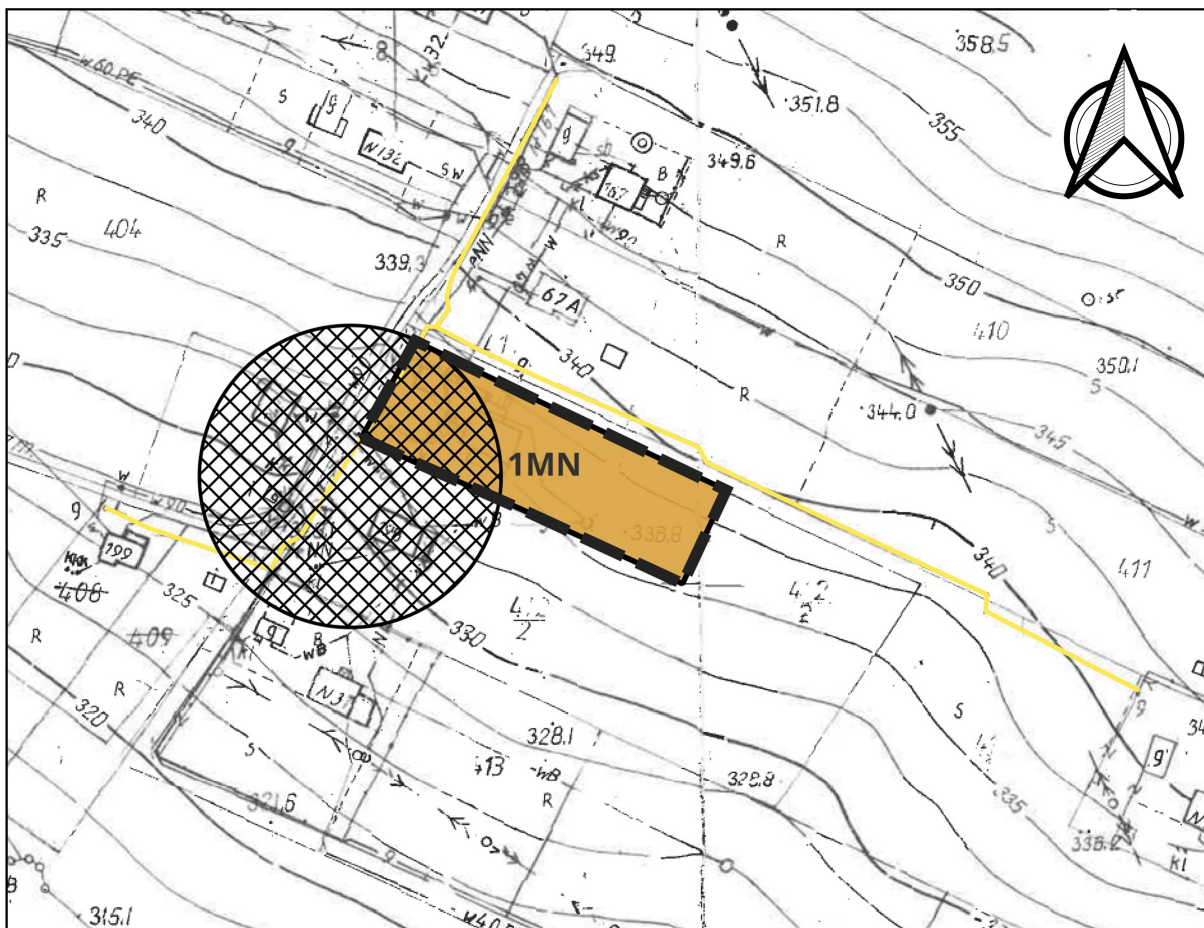
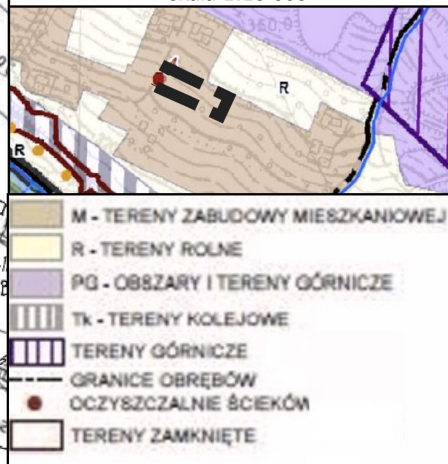
 1MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 Stanowisko archeologiczne AZP 110-63/30

### Elementy informacyjne

 Sieć gazowa średniego ciśnienia

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Chełmiec  
skala 1:10 000



0 25 50 m

Skala 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia ..... 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec- w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice**

Zgodnie z wykazem uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec- w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym, wymagane przepisami rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmiec jest bezprzedmiotowe.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie mpzp w Gminie Chełmiec- w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice**

Wymagane przepisami ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmiec jest bezprzedmiotowe, ponieważ budżet gminy nie będzie obciążony skutkami finansowymi wynikającymi z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec- w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w obszarze o funkcji mieszkaniowej położony w sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej. Nie występuje natomiast potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Chełmiec  
z dnia ..... 2026 r.

### **DANE PRZESTRZENNE**

Rada Gminy Chełmiec, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec- w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w obrębie Chomranice, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej Uchwały.

## UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Chelmic - w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3 położonej w  
obrębie Chomranice, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

### *I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W projekcie zmiany planu uwzględnia się:

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w projekcie przewidziano wyznaczenie funkcji mieszkaniowej oraz jako przeznaczenie uzupełniające tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; teren usług turystyki; teren usług gastronomii; teren usług biurowych; teren zieleni urządzonej.  
Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmic. Proponowane ustalenia planu nie wpływają znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne. Dla zachowania ładu przestrzennego określono odpowiednie cechy, gabaryty i parametry nowej zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący zharmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** w projekcie zmiany planu miejscowego ustalono zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, wysokość budynków oraz nadziemną intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
3. **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych. Rozwiązania zweryfikowane zostały w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu.
4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP 110-63/30 oznaczonego na części graficznej planu. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych na terenie stanowiska, wiążących się z ingerencją w grunt, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze zmiany planu brak jest pomników przyrody.
5. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:** w projekcie zmiany planu miejscowego wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w kontekście wymagań ochrony środowiska. Wprowadzono zapisy dotyczące odprowadzania ścieków, zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz wprowadzoną zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców.
6. **Walory ekonomiczne przestrzeni:** zmiana planu wprowadzi nowe tereny pod zabudowę, mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzone zmiany uwzględniają obecne zagospodarowanie przestrzeni. Wprowadzone wskaźniki zabudowy pozwolą na



odpowiednie zagospodarowanie działek. Ustalane w planie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniają możliwość efektywnego i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego wykorzystania działek budowlanych, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania rozwojowi funkcji mieszkaniowej, co może przełożyć się na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru objętego planem oraz zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej.

7. **Prawo własności:** ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie ingerują w prawo własności; granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych.
8. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na terenie opracowania nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone pozytywnymi uzgodnieniami z organami bezpieczeństwa państwa.
9. **Potrzeby interesu publicznego:** w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny m. in. w zakresie budowy i obsługi urządzeń infrastruktury technicznej.
10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w projekcie zmiany planu miejscowego wprowadzono ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono również budowę nowych oraz modernizację, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
11. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o konsultacjach społecznych, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.
12. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Planowane zagospodarowanie terenu opiera się na istniejącym oraz projektowanym systemie zaopatrzenia w wodę, realizowanym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przyjęte rozwiązania planistyczne nie powodują zagrożenia dla zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie wpływają negatywnie na funkcjonowanie systemu wodociągowego, zapewniając jednocześnie możliwość bezpiecznego i racjonalnego korzystania z zasobów wodnych.

## ***II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.***



Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez wyważenie interesu i publicznego i interesów prywatnych oraz zapewnienie racjonalnego zrównoważonego kształtowania przestrzeni. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowej jak i konieczność ochrony ładu przestrzennego, walorów środowiskowych oraz krajobrazowych obszaru objętego planem. Ustalenia planu nie naruszają praw właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony. W procesie sporządzania planu uwzględniono obowiązujące uwarunkowania prawne, środowiskowe i techniczne, a także wyniki analiz stanu istniejącego zagospodarowania oraz potrzeby lokalnej społeczności. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju. Proponowane ustalenia nie wpływają znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne w istniejącym zagospodarowaniu miejscowości.

### ***III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.***

Podczas opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę wymagania określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczególny nacisk położono na takie kształtowanie struktury przestrzennej, które umożliwi racjonalne wykorzystanie terenów oraz przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Ustalenia planu zostały przygotowane na podstawie analizy aktualnego sposobu zagospodarowania obszaru, dostępności komunikacyjnej oraz poziomu wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Planowane kierunki zagospodarowania zostały dostosowane do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, co pozwala na efektywne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych oraz ogranicza konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają także potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do dróg publicznych oraz możliwości korzystania z transportu zbiorowego, odpowiednio do charakteru i skali planowanego zagospodarowania. Określony sposób użytkowania terenów sprzyja zachowaniu równowagi pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenami biologicznie czynnymi, co ma istotne znaczenie dla jakości przestrzeni i warunków życia mieszkańców. Nowe tereny inwestycyjne wyznaczono w miejscu posiadającym dobry dostęp do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

### ***IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.***

Wyniki przeprowadzonej analizy wykazały zasadność sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem w celu dostosowania ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań oraz zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w obowiązującym studium.

### ***V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.***

Wprowadzenie ustaleń wynikających ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wiązało się z istotnym obciążeniem dla budżetu gminy. Dokument nie zakłada realizacji inwestycji celu publicznego, które wymagałyby ponoszenia przez gminę znacznych nakładów finansowych wykraczających poza jej podstawowe zadania własne.

Przyjęte rozwiązania planistyczne opierają się na już istniejącej infrastrukturze technicznej oraz układzie komunikacyjnym, co umożliwia racjonalne gospodarowanie zasobami gminy i ograniczenie dodatkowych wydatków.

Jednocześnie zaproponowane w planie kierunki zagospodarowania wspierają rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Może to w przyszłości przełożyć się na zwiększenie dochodów gminy z

podatku od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia znaczących kosztów związanych z rozbudową infrastruktury publicznej.

Opracował:

Sprawdzono pod względem prawnym:

Zatwierdził:

.....  
(pieczęć i podpis)

.....  
(pieczęć i podpis)

.....  
(pieczęć i podpis)

Przekazano do biura Rady Gminy Chełmiec

w dniu ..... nr rejestru.....