

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 działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany

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 Rady Gminy Chełmiec nr XXI/1016/2025 z dnia 19 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec obejmującego rejon działki nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany 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, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec IV” przyjętego Uchwałą Nr IX/61/2003 z dnia 26 czerwca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 23.07.2003 r. Nr 196 poz. 2438 z późn. zm.), tekst jednolity dot. części tekstowej planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dn. 30.05.2018 r., poz. 3927) – w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr 401/2 położoną w obrębie Klęczany – zwaną dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Sączu, stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 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. 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 : 1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z zasobów Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu;
- 4) **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;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) **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;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **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 1.

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu zgodnie z ustalonymi wskaźnikami i parametrami zabudowy określonymi w niniejszej zmianie planu;
- 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. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa 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:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem MN- 600m².

4. Ustala się 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 maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) inwestycje realizować przewidując miejsca postojowe w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) miejsca postojowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako pomieszczenia garażowe;
- 5) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na specyfikę niniejszego planu - nie wyznacza się.

5. Ustala się następujące 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) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb istniejących dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

6. 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;
- 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.

Rozdział 2.

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. Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejących działkach oraz nowo wydzielonych o powierzchni nie mniejszej niż 600 m².

4. 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 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 15° 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 stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 10%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmec.

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

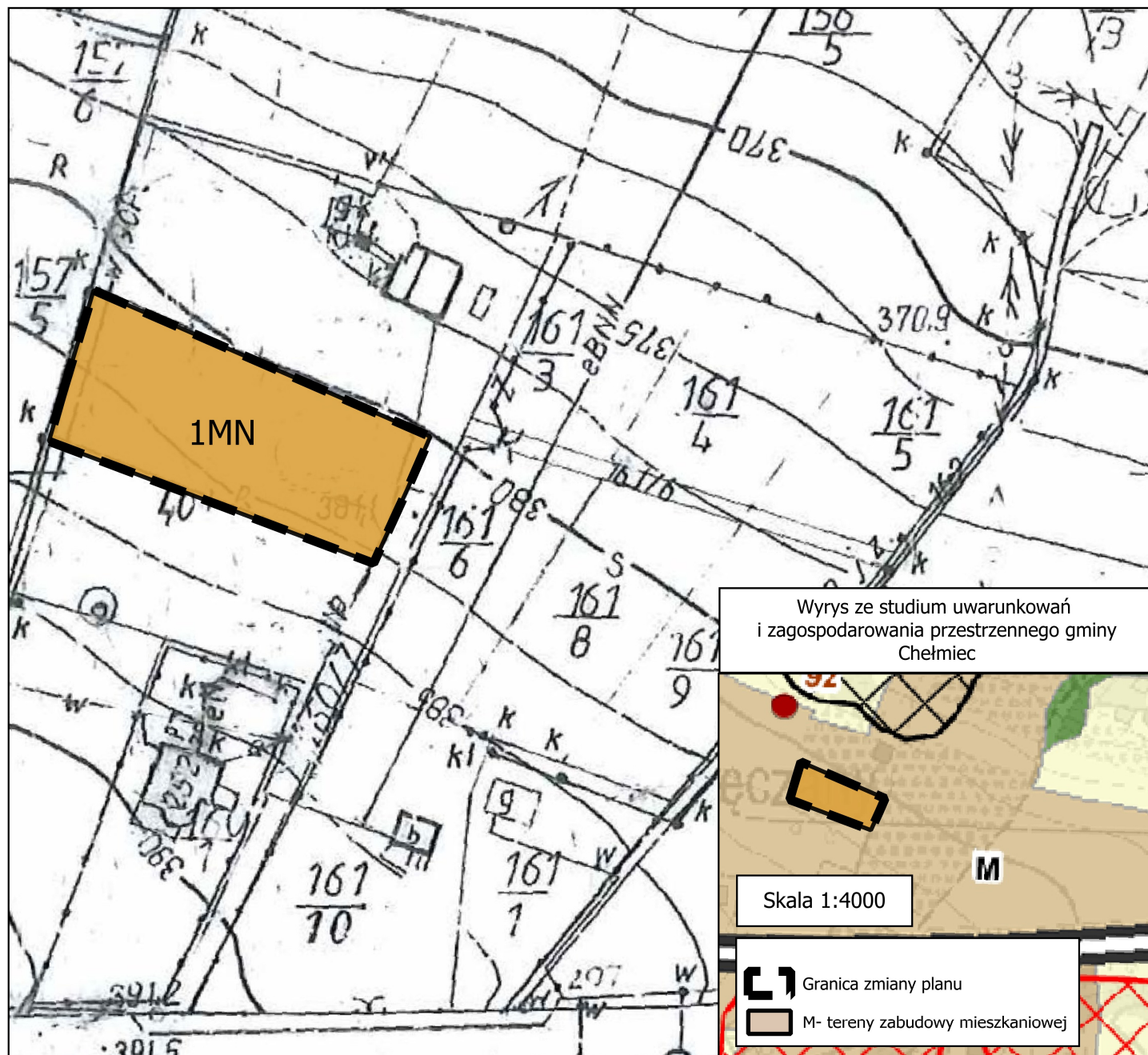
Przewodnicząca Rady Gminy

Agnieszka Grzegorzek

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Chełmiec
Kłęczany, działka nr 401/2

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełmiec
z dnia 2026 r.

Część graficzna
Załącznik nr 1

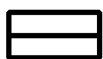


LEGENDA

Ustalenia zmiany planu



Granica zmiany planu

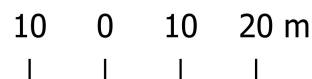


Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Skala 1:1000



Układ współrzędnych PL2000 strefa 7 (2178)
Podkład mapowy pozyskany ze Starostwa Powiatowego w Nowym
Sączu z dnia 19 sierpnia 2025 r.

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 działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Kłęczany

Zgodnie z wykazem uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec- w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Kłęczany 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 działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany

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 działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany. 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 działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej Uchwały.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chelmiec- w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr 401/2 położonej w obrębie Klęczany sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)

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

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględnia się:

- 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w projekcie przewidziano rozszerzenie funkcji mieszkaniowych. Przeznaczenia terenu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec. Proponowane ustalenia planu nie wpływają znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne. Dla zachowania ładu przestrzennego określono zasady lokalizacji budynków poprzez wskazanie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek, a także wskaźników zagospodarowania terenów.
- 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe:** w projekcie zmiany planu miejscowego ustalono zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów w większości zbliżone do parametrów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzone zostały ustalenia dotyczące kształtu i kąta nachylenia dachów, kolory dachów oraz elewacji, a także wysokości budynków. Poszerzenie terenów pod zabudowę nie wpłynie istotnie na krajobraz miejscowości. Nowa zabudowa jest przede wszystkim kontynuacją już istniejącej.
- 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.
- 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w obszarze zmiany planu brak jest zabytków, stanowisk archeologicznych czy 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 przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

6. **Walory ekonomiczne przestrzeni:** realizacja zmiany planu wprowadzi nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. **Wprowadzone zmiany uwzględniają obecne zagospodarowanie przestrzeni oraz przebieg dróg i** elementy wyposażenia technicznego. Wprowadzone wskaźniki zabudowy pozwolą na odpowiednie zagospodarowanie działki. Ustalone w planie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniają możliwość efektywnego i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego wykorzystania działki budowlanej, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania sprzyjają stabilnemu 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 nadmiernych nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej.
7. **Prawo własności:** ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie ingerują w prawo własności.
8. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na terenie opracowania nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. **Potrzeby interesu publicznego:** w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska.
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 publicznego i interesów prywatnych oraz zapewnienie racjonalnego i zrównoważonego kształtowania przestrzeni.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, 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 umożliwiają uporządkowany rozwój przestrzenny, sprzyjający poprawie jakości życia mieszkańców oraz efektywnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

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

Przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczące kształtowania struktury przestrzennej sprzyjającej racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni oraz ograniczaniu nadmiernego rozpraszania zabudowy.

Ustalenia planu oparto na analizie istniejącego zagospodarowania terenu, dostępności komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną. Planowane zagospodarowanie nawiązuje do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu terenów już zainwestowanych oraz ogranicza potrzebę rozbudowy infrastruktury technicznej.

Ustalony sposób zagospodarowania terenu sprzyja również zachowaniu równowagi pomiędzy funkcjami zabudowanymi a terenami biologicznie czynnymi, co ma istotne znaczenie dla jakości przestrzeni oraz warunków życia mieszkańców.

Nowe obszary inwestycyjne wskazano w terenach charakteryzujących się stosunkowo dobrym dostępem do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej lub możliwością ich rozbudowy.

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 wskazały zasadność sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem w celu uporządkowania zasad zagospodarowania przestrzeni oraz dostosowania ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i prawnych. Ustalenia planu pozostają zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w obowiązującym studium.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje obciążenia finansowego budżetu gminy. Plan nie przewiduje realizacji inwestycji celu publicznego, które wymagałyby ponoszenia nadmiernych nakładów ze strony gminy ponad standardowe zadania własne.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, co pozwala na racjonalne i oszczędne korzystanie z zasobów gminy.

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.....