



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 czerwca 2025 r.

Poz. 3673

UCHWAŁA NR XVI/931/2025 RADY GMINY CHELMIEC

z dnia 29 maja 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chomranice w gminie Chelmiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chomranice w gminie Chelmiec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna planu - stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenu wg symbolu ustalonego w § 3;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

§ 2. 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 obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania paneli fotowoltaicznych i magazynów energii na działce budowlanej;
- 5) **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;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. 1. Ustala się następujący symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **1PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) **1KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków:

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;
- 5) zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 6) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne w granicach stanowiska archeologicznego Chomranice 3(AZP 110-63/29), wskazanego na części granicznej planu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. .

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 1PEF ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działek – 700 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy są następujące:

- 1) **wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 4) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:
 - a) dla terenu elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce postojowe,
 - b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne,
 - c) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu ustala się obowiązek uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie architektury**:

a) **geometria dachu:** dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe

o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

b) **pokrycie dachu w formie** dachówek, różnych materiałów i elementów

o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa) oraz blachy płaskie oraz materiałów stosowanych w pokryciu dachów płaskich.

5. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, ciągów pieszo - jezdnych lub bezpośrednio z drogi 1KDD;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 4 pkt. 4 dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

6. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu planu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązuje zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie składowania i magazynowania odpadów nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Chełmec;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową oraz istniejące wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn40,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej:**
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez podłączenie do kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych oraz roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN, linie średniego i niskiego napięcia lub ze stacji elektroenergetycznej Chomranice 110/15kV,
- b) możliwość budowy stacji elektroenergetycznej SN/WN 110kV, nowych stacji transformatorowych oraz linii zasilających, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

8) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich w użytkowaniu, ustala się:

- 1) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w zagospodarowaniu terenów sąsiednich położonych wzdłuż terenu komunikacji kolejowej i szynowej, należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wyznacza się strefę 20 m od terenu komunikacji kolejowej i szynowej, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 3) w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej i szynowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, dotyczące zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego; .

§ 5. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30 %.

§ 6.1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1PEF** z przeznaczeniem pod instalacje, urządzenia i obiekty służące do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – elektrownia słoneczna.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie:

- 1) teren elektroenergetyki;
- 2) teren parkingu.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) magazynów energii,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów niewydzielonych oraz dojeść.
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 3) nadziemna intensywności zabudowy:

- 3) maksymalna – 0,8,
- 4) minimalna – 0,0001;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.

4. W sąsiedztwie linii kolejowej panele fotowoltaiczne elektrowni słonecznych powinny być tak usytuowane, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KDD** z przeznaczeniem pod fragment drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KK** z przeznaczeniem pod lokalizację infrastruktury kolejowej i technicznej związanej z linią kolejową nr 104 Chabówka – Nowy Sącz.

2. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chęlmiec.

§ 10. Traci moc obowiązującą uchwała nr IX/61/2003 Rady Gminy Chęlmiec z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chęlmiec IV” w Gminie Chęlmiec, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszego uchwałą.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jakub Ledniowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI CHOMRANICE W GMINIE CHEŁMIEC

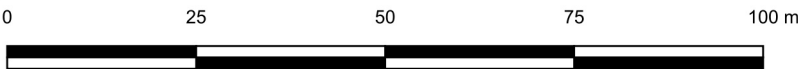
Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego

Przyjęty

CZEŚĆ GRAFICZNA

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XVI/931/2025
Rady Gminy Chelmiec
z dnia 29 maja 2025 r.

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7 (EPSG:2178)
Skala 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań
i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego gminy Chelmiec
w skali 1:10000

granica obszaru objętego Planem



OZNACZENIA TERENÓW

KIERUNKI

M - TERENY ZABUDOWY

R - TERENY ROLNE

ZL - LASY

Tk - TERENY KOLEJOWE

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

DROGA KLASY DOJAZDOWEJ

INNE

TERENY ZAMKNIĘTE

TURYSTYKA - TRASY PIESZE

TRASA SZLAKU ARCHITEKTURY DREWNIANEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA

KULTUROWEGO

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (PUNKTOWE) - NUMER

ZGODNY Z WYKAZEM W TEKŚCIE STUDIUM

LEGENDA

Ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub
różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

1PEF 1PEF - teren elektrowni słonecznej

1KDD 1KDD - teren drogi dojazdowej

1KK 1KK - teren komunikacji kolejowej i szynowej

Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych:

strefa o szerokości 20 m od terenu komunikacji kolejowej
i szynowej (obszaru kolejowego)

110-63/29 stanowisko archeologiczne

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został
przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy
zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Sączu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/931/2025

Rady Gminy Chelmiec

z dnia 29 maja 2025 roku

Zalacznik2.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę