DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 8429

Podpisany przez:
Artur Slowik
Data: 2022-12-07 15:00:26

UCHWAŁA* NR LVIII/505/2022
RADY GMINY GDÓW

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Marszowice - obszar „Marszowice - 2”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów, Rada Gminy Gdów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Marszowice - obszar „Marszowice - 2”, zwany dalej „planem”.

2. Ustaleniami planu objęty jest obszar „Marszowice - 2” o powierzchni ok. 353,60 ha, wskazany w uchwale Nr XL/290/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 24 sierpnia 2017 r.

3. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego, jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.

4. Rada Gminy Gdów, uchwalając niniejszy plan, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), rozstrzyga jednocześnie o sposobie:

1) rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 zawarte są odpowiednio w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne dla planu zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2;

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

2) ustawie PiZP - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.);

3) usługach publicznych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia urzędów organów władzy, administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, nauki, kultury, kultu religijnego, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obsługi pocztowej, telekomunikacyjnej, bankowej oraz inne o podobnym charakterze, a także obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

4) usługach komercyjnych – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do świadczenia usług, w szczególności: handlu, rzemiosła, wytwórczości, gastronomii, rozrywki, turystyki, obiekty administracyjne, biurowe oraz inne o podobnym charakterze;

5) wskaźnikach zagospodarowania terenu – rozumie się przez to wskaźniki ustalone w planie odrębnie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej;

6) intensywności zabudowy – rozumie się przez to intensywność zabudowy, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy PiZP;

7) wskaźniku powierzchni zabudowy – rozumie się przez to wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

8) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

2) oznaczenia:

a) granic obszaru objętego ustaleniami planu,

b) terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu.

2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawierają w podanym poniżej porządku:

1) oznaczenie cyfrowe – indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu, wyróżniający dany teren spośród innych terenów (oznaczenie to występuje w terenach przeznaczonych na cele zabudowy, nie występuje w pozostałych terenach jak rolnicze lub leśne);

2) oznaczenie literowe, określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust. 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

1) **„MN”** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 11);

2) **„MNU”** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 12);

3) **„U”** – tereny usług (§13);

4) **„UP”** – tereny usług publicznych (§ 14);

5) **„PU”** – tereny produkcji i usług (§15);

6) **„ZS”** – tereny zadrzewień śródpolnych (§16);

7) **„R”** – tereny rolnicze (§ 17);

8) **„RW”** – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (§ 18);

9) **„RŁ”** – tereny rolnicze łąk i pastwisk (§ 19

10) **„ZW”** – tereny zieleni nieurządzonej (§ 20);

11) **„ZL”** – teren lasów (§ 21);

12) „**WS”** – tereny wód powierzchniowych (§ 22);

13) **„KK”** – tereny kolei (§ 23);

14) **„KD-G”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, „KDW”** – tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych (§ 24).

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. d:

1) obszar realizacji ponadlokalnego celu publicznego (linia kolejowa) – wg studium;

2) oś trasy linii kolejowej Podłęże – Szczyrzyc - Tymbark/Mszana Dolna – wg projektu PKP;

3) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia z pasami technologicznymi;

4) linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi i stacjami trafo;

5) gazociąg wysokoprężny ze strefą kontrolowaną;

6) teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej (zespołu studni)

7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

8) stanowiska archeologiczne;

9) strefa częściowej ochrony konserwatorskiej;

10) pomnik przyrody ożywionej;

11) korytarz ekologiczny;

12) rekreacyjno-turystyczne szlaki rowerowe, piesze;

13) Szlak Papieski;

14) granice strefy terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się wymienione poniżej zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma i gabaryty budynków powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, przy zachowaniu zasad określonych w planie;

2) wprowadzana zabudowa powinna zapewniać harmonijną kontynuację istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak ukształtowana linia zabudowy czy usytuowanie budynków szczytowe lub kalenicowe względem drogi;

3) przy wprowadzaniu zieleni urządzonej należy stosować gatunki rodzime.

2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) utrzymanie, remonty, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w planie;

2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wytyczanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, szlaków turystycznych oraz tras rowerowych i konnych, nie wyznaczonych na rysunku planu;

4) obiektów małej architektury.

3. W terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne, oznaczonych symbolami „R", „RW", „RŁ", „ZW", „ZL", realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 nie może prowadzić do zmiany rolniczego lub leśnego charakteru wykorzystania gruntów w sposób naruszający przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji oraz tereny komunikacji:

1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o dobrej dostępności, czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;

2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;

3) dostosowanie elementów i urządzeń do możliwości korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie dotyczy:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) geologicznych i górniczych badań poszukiwawczych.

2. Na rysunku planu oznacza się miejsce występowania pomnika przyrody: kasztanowiec biały, nr rejestru woj.: 121902-016, utworzonego Rozp. Nr 7 Woj. Małop. z dn. 13.04.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 85, poz. 1086), podlegającego ochronie na zasadach określonych w przepisach o ochronie przyrody. Ustala się zakaz podejmowania działań mogących prowadzić do niszczenia bądź uszkadzania pomnika przyrody oraz przekształcania terenu w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych;

2) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych;

3) ochronę przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;

4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek i cieków naturalnych oraz na rzekach i ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów szczególnych oraz warunki określone przez ich zarządców na podstawie przepisów odrębnych;

5) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.

4. W zagospodarowaniu terenów na których występują cieki wodne należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej;

2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą drogową nad ciekami;

3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

5. Wzdłuż cieków wodnych, znajdujących się w granicach terenów oznaczonych symbolem „WS”, należy, z zastrzeżeniem ust. 5, utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;

2) umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;

3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;

4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;

5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

6. Zmniejszenie szerokości, o której mowa w ust. 4, jest dopuszczalne tylko w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem; dla budynków istniejących, położonych w odległości mniejszej niż 15 metrów od cieku, ustala się zakaz ich rozbudowy w kierunku cieku.

7. W celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie, w urządzeniach odprowadzających niezanieczyszczone wody opadowe, metod odwodnienia umożliwiających infiltrację do gruntu.

8. Zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem niezbędnych prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

9. Budynki powinny być lokalizowane z zachowaniem wymaganych odległości od granicy lasu wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych, przy czym w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać zagrożenia związane z możliwością powalenia drzewostanu.

10. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: „MNU” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „UP” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

11. W obszarze objętym ustaleniami planu ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m².

12. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru gminy wskazuje się strefę terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać ochronę wskazanej na rysunku planu ww. strefy, w szczególności poprzez zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych

13. W planie wyznacza się korytarz ekologiczny, obejmujący: dolinę naturalnego cieku wraz z otuliną biologiczną oraz tereny rolne, tworzące system powiązań przyrodniczych.

14. W obrębie korytarza ekologicznego zakazuje się:

1) wprowadzania urządzeń, obiektów oraz form zagospodarowania terenu mogących utrudniać przemieszczanie zwierząt, w szczególności grodzenia terenów w miejscach przewężeń korytarzy lub

w sposób grożący przerwaniem ich ciągłości; w przypadku grodzenia terenów należy stosować elementy ażurowe bez podmurówek, nie stanowiące bariery dla drobnych zwierząt (np. płazów);

2) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych;

3) usuwania obudowy biologicznej towarzyszącej ciekom i terenom źródliskowym.

4) realizacji nowej zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W planie uwzględnia się wymogi wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz określa się warunki ochrony dla:

1) obiektów objętych gminną ewidencją zabytków;

2) strefy częściowej ochrony konserwatorskiej wyznaczonej ustaleniami planu;

3) stanowisk archeologicznych;

4) innych obiektów o cechach zabytkowych, jak kapliczki i krzyże przydrożne wraz z otaczającą zielenią wysoką.

2. Wszelkie działania związane z obiektami lub obszarami, o których mowa w ust. 1, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, zaś w przypadkach, gdy przepisy wymagają uzyskania stanowiska właściwego organu ochrony zabytków lub ochrony przyrody – z uwzględnieniem tego stanowiska.

3. W odniesieniu do obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

1) ochronę przed dokonywaniem zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu oraz właściwej jego ekspozycji;

2) nakaz utrzymania i konserwacji obiektów zabytkowych stosownie do wymogów przepisów odrębnych;

3) zakaz podejmowania działań, które mogłyby przyczynić się do zniszczenia lub pogorszenia stanu zabytku, w tym pogarszających warunki jego ekspozycji;

4) wszelkie działania związane z ingerencją w obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, w szczególności: remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, a także rozbiórka, wymagają uwzględnienia przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 3, należy stosować do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z jej aktualizowanym stanem. W okresie sporządzania planu gminną ewidencją zabytków objęte są następujące obiekty:

1) Budynek gospodarczy dworski: Chlewnia; koniec XIX w., nr 56, nr dz. ewid. 832/6;

2) Budynek gospodarczy dworski: Obora dworska; przełom XIX, XX w., nr 56, nr dz. ewid. 832/6;

3) Szkoła; ok.1910; nr dz. ewid. 602;

4) Dom; przełom XIX, XX w.; nr 31, nr dz. ewid. 582;

5) Stodoła; ok. 1907r.; nr 84; nr dz. ewid. 755/3;

6) Dom ze stodołą; lata 20-te XX w.; nr 124; nr dz. ewid. 638/2;

7) Dom koniec XIX w.; nr 220; nr dz. ewid. 746/4.

5. Ustanawia się ochronę obszarów o najwyższych walorach kulturowych poprzez utworzenie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się nakazy:

1) kształtowania nowej zabudowy w zakresie jej usytuowania, skali (gabarytów) oraz form architektonicznych, w sposób zapewniający harmonijne relacje przestrzenne z obiektami chronionymi, jako dopełnienie kompozycji, lub jako kontynuacja podporządkowana ochronie istniejących walorów;

2) utrzymania historycznego układu zabudowy, kontynuacja historycznych reguł przy podziale działek, zachowanie skali i intensywności zabudowy;

3) wszelkie działania prowadzone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej powinny uwzględniać pierwszeństwo wymogów konserwatorskich związanych z zachowaniem, ochroną i rewaloryzacją obiektów bądź zespołów zabytkowych oraz zapewnienie optymalnych warunków ich ekspozycji.

6. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się, co następuje:

1) stanowiska archeologiczne, wymienione w tabeli zamieszczonej poniżej, podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu;

Nr stanowiska w miejscowości	Nr arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP
1	105-59	110
2	105-59	111
3	105-59	112
4	105-59	127-brak lokalizacji
5	105-59	128-brak lokalizacji
6	105-59	113
7	105-59	114
8	105-59	115
9	105-59	116
10	105-59	117
11	105-59	118
12	105-59	119
13	105-59	120
14	105-59	121
15	105-59	122
16	105-59	123
17	105-59	124
18	105-59	125
19	105-59	126

2) w terenach przeznaczonych w planie na cele zabudowy dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, w szczególności wykonywanie robót ziemnych i lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie pod warunkiem dochowania wymogów określonych w przepisach odrębnych.

7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie identyfikuje się obszarów lub obiektów wymagających ochrony jako dobra kultury współczesnej.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy rozdziału 3 dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się do obiektów nowo realizowanych, a także, z zastrzeżeniem pkt 3, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej;

3) jeżeli w istniejącym stanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie tych wskaźników na poziomie jak w stanie istniejącym; jeżeli ustalony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy jest przekroczony – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 20 %; zwiększenie powierzchni zabudowy powinno, być realizowane w taki sposób, aby istniejący na działce zasób powierzchni biologicznie czynnej nie był uszczuplony;

4) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadkach, o których mowa w pkt 3 może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy obiektu.

5) wskaźników zagospodarowania terenu nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają graniczne usytuowanie obrysów rzutów budynków; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez takie elementy budynków jak: tarasy naziemne, okapy, gzymsy, nieobudowane: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, balkony.

3) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, przy czym lokalizowany budynek nie może przekraczać linii rozgraniczających terenów komunikacji oraz nie może być lokalizowany w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy z działką drogową; jeżeli lokalizowany budynek uzupełnia istniejący układ zabudowy o wyraźnie ukształtowanej linii zabudowy – dopuszcza się kontynuację tej linii;

4) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:

a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym rozbudowa nie może prowadzić do zmniejszenia odległości budynku od osi drogi;

5) regulacje dotyczące budynków istniejących, położonych w obrębie terenów komunikacji, określone są w rozdziale 3, § 24.

3. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania nowej zabudowy,

1) obowiązuje stosowanie dachów stromych kalenicowych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych, wynoszącym od 30^{O} do 45^{O}; okap połaci dachu powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,5 m od ścian budynku; okapy lukarn, jaskółek powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,3 m od ścian tych lukarn lub jaskółek; dla wolnostojących wiat, altan i oranżerii dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20^{O} do 45^{O}; wyklucza się dachy płaskie.

2) zalecane pokrycia dachu - dachówka lub elementy o fakturze dachówek; kolorystyka dachów - kolory ciemne: czerwień, brąz, zieleń, grafit;

3) zalecana jest jednorodność form dachów w obrębie jednego budynku; nad przybudówkami lub częściami budynków o wysokości mniejszej niż wysokość głównej bryły budynku dopuszcza się dachy pulpitowe (kąt nachylenia dachu przybudówki może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych, jednak nie mniejszy niż 20^{O}) lub tarasy;

4) w obiektach gospodarczych, usługowych, magazynowych, produkcyjnych, garażach, o rozpiętości przekraczającej 16 metrów, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż do 20^{O};

5) lukarny - zalecana jednolita forma lukarn w obrębie jednego budynku, ich łączna długość mierzona na elewacji nie może przekraczać 1/2 długości elewacji kalenicowej; dachy lukarn nie mogą się łączyć; wyklucza się lukarny przekryte dachem jednospadowym (pulpitowym) lub płaskim; dopuszcza się lukarny łukowe typu „wole oko”.

4. W zakresie wysokości zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) dla budynków oraz innych obiektów budowlanych posiadających dach (w tym np. wiaty) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, charakteryzującą jej pionowy gabaryt, mierzoną od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli do najwyższego punktu dachu, z pominięciem niekubaturowych elementów położonych powyżej, takich jak: komin, antena, iglica, krzyż itp.; poziom terenu przyległego do budynku lub budowli ustala się jako średnią arytmetyczną najwyższej i najniższej rzędnej terenu przy budynku lub budowli; przy określaniu poziomu terenu przy budynku lub budowli pomija się jego

miejscowe obniżenia, np. przy zjazdach lub zejściach do pomieszczeń suteren, piwnic, innych poziomów podziemnych.;

2) dla obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1, ustala się maksymalną wysokość obiektu, mierzoną od poziomu terenu przyległego do obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;

3) jeżeli w ustaleniach zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie ustalono inaczej, stosuje się następujące wymagania w zakresie wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

a) z zastrzeżeniem lit. b i c, liczbę kondygnacji nadziemnych lokalizowanych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym, zaś maksymalną wysokość zabudowy ustala się na:

- 10,0 m – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla obiektów w zabudowie zagrodowej: budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, wiat;

- 12,0 m – dla budynków usługowych;

- 6,0 m – dla nie związanych z zabudową zagrodową: garaży, budynków gospodarczych i wiat.

b) w odniesieniu do budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, położonych w terenach oznaczonych symbolami „U”, „UP” i „PU” dopuszcza się zastosowanie trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym kondygnacja trzecia dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; dla ww. budynków maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 14,0 m;

c) w odniesieniu do budynków gospodarczych, garażowych, socjalnych, technicznych itp., a także wiat, położonych w terenach oznaczonych symbolami „U”, „UP” i „PU” maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 10,0 m.

4) w odniesieniu do obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, maksymalną wysokość obiektu:

a) 15 metrów – dla obiektów położonych w korytarzach ekologicznych,

b) 25 metrów – dla obiektów położonych na pozostałym obszarze objętym ustaleniami planu;

5) maksymalne wysokości określone w pkt 4 nie dotyczą:

a) budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą w zabudowie zagrodowej (typu: silos, elewator itp.), dla których maksymalną wysokość ustala się na 15,0 m,

b) obiektów telefonii cyfrowej,

c) obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, dla których dopuszcza się możliwość ich utrzymania, przebudowy lub wymiany, jednakże bez zwiększania dotychczasowej wysokości.

5. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków;

2) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 3 i 4, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania wymienionych zasad;

3) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 4 pkt 3 maksymalnej wysokości zabudowy, wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do warunków określonych w ust. 3 pkt 1 (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym); w takim przypadku nadbudowa winna być realizowana w taki sposób, aby przekroczenie dopuszczalnej wysokości było możliwie najmniejsze, w szczególności poprzez zastosowanie najmniejszego dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych oraz rezygnację ze ścianek kolankowych poddasza; uzyskana w ten sposób przestrzeń poddasza może stanowić dodatkową kondygnację użytkową;

4) dla istniejących budynków położonych w terenach oznaczonych symbolami: „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW” ustala się ponadto:

a) zakaz rozbudowy przekraczającej 30% powierzchni zabudowy istniejącego budynku, z zastrzeżeniem, że z uwagi na obowiązujące przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na gruntach rolnych klas I-III nie dopuszcza się rozbudowy obiektów o funkcji innej niż rolnicza,

b) rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.

6. W przypadku obiektów zabytkowych, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 3 - 5, w szczególności w sytuacji: przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, odbudowy obiektu, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość niezastosowania niektórych z zasad określonych w ust. 3 - 5, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc do parkowania urządzonych na powierzchni terenu bądź w garażach realizowanych jako samodzielne obiekty budowlane lub stanowiących wydzieloną część budynków o innej funkcji, w ilości nie mniejszej niż:

1) w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe przypadające na 1 budynek mieszkalny;

2) w zabudowie zagrodowej - 3 miejsca postojowe na działce, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego;

3) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko przypadające na 40 m^2 powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników;

4) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i innych związanych z działalnością gospodarczą – 1 stanowisko przypadające na 100 m^2 powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników.

8. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 7 pkt 3 i 4, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

9. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:

1) nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 PiZP, z zastrzeżeniem, że:

a) instalacje fotowoltaiczne mogą być realizowane jako naziemne, o wysokości nie większej niż 3,0 m całkowitej wysokości obiektu, albo jako panele montowane na budynkach,

b) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń o mocy nie przekraczającej 1 kW i wysokości nie większej niż:

- 8,0 m całkowitej wysokości obiektu w przypadku montażu na powierzchni terenu,

- 2,0 m powyżej kalenicy dachu w przypadku montażu na budynku.

10. W zakresie podziałów działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako 0,10 ha;

2) minimalną szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się jako 18 metrów;

3) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 1 i 2, sposób podziału działki:

a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) jeżeli podział służy uzyskaniu nieruchomości z połączenia kilku działek budowlanych (w tym nowo wydzielanej) i uzyskaniu dzięki temu parametrów dla tej nieruchomości odpowiadających wymaganiom pkt 1 i 2,

c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.).

4) ustalenia pkt 1 - 3 nie mają zastosowania do terenów przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne, oznaczonych symbolami „R”, „RW”, „RŁ”, „ZW”, „ZL”.

11. Szerokość działki wydzielanej pod drogę wewnętrzną, której nie wyznaczono na rysunku planu, powinna wynosić co najmniej 6 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy istniejące trwałe zainwestowanie kubaturowe uniemożliwia przyjęcie wymienionej szerokości oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych w zakresie zapewnienia dojścia i dojazdu do działek budowlanych oraz do budynków.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów objętych obowiązkiem dokonywania scalania i podziału nieruchomości;

2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 8;

3) układ działek powstający w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinien zapewniać:

a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) uwzględnienie istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz infrastruktury technicznej,

c) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,

d) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

e) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,

4) powierzchnia działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału, powinna wynosić co najmniej 0,10 ha;

5) szerokość działki budowlanej powstającej w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić co najmniej 20 metrów;

6) dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni lub szerokości mniejszej, niż wymienione w pkt 4 i 5, dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

7) szerokości działek wydzielanych pod drogi publiczne powinny odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;

8) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne powinna wynosić co najmniej 8 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie wymienionej szerokości, pod warunkiem, że dojście i dojazd odpowiada wymaganiom przepisów prawa budowlanego.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania

1. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz zaopatrzenia w gaz winna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności zachowania wymaganych odległości od tych obiektów i urządzeń oraz uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi zgód, uzgodnień lub opinii. W celu określenia zasięgu występujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, na rysunku planu wskazano:

1) zasięgi pasów technologicznych od:

a) linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Skawina-Tarnów, Rzeszów-Skawina, wynoszący 30 metrów z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi,

b) linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV;

2) zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Łukanowice–Skawina–Zelczyna.

2. W odniesieniu do sieci gazowych średniego ciśnienia, nie wskazanych na rysunku planu, strefa kontrolowana wynosi 6 metrów (po 3 metry z obu stron gazociągu). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Gdowie, obowiązują przepisy ustanowione przez Rozporządzenie Nr 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 22 października 2015 r, wraz ze zmianami zawartymi w Rozporządzeniu Nr 48/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 27 grudnia 2016 r.

4. Przy lokalizacji zabudowy narażonej na oddziaływania akustyczne drogi wojewódzkiej należy, stosownie do potrzeb, zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu określonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku na występujące zagrożenia i uciążliwości.

5. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady budowy, przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji:

1) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o istniejące drogi publiczne, wymienione poniżej, oraz o drogi wewnętrzne:

a) droga wojewódzka klasy G nr 967;

b) droga powiatowa klasy Z nr 2017K;

c) drogi gminne klasy L nr: 560114K, 560170K, 560171K, 560186K;

d) droga gminna klasy D nr: 560187K.

2) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących terenów komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

3) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych winna być realizowana z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych, poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg lub poprzez drogi wewnętrzne;

4) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem należy, stosownie do wymagań określonych w przepisach odrębnych, realizować drogi pożarowe, zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;

5) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, zwłaszcza w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg i ze szczególnym uwzględnieniem obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

6) wyznacza się tereny rezerwowane dla budowy linii kolejowej relacji Podłęże – Szczyrzyc - Tymbark/Mszana Dolna, stanowiącej odcinek magistralnej linii kolejowej Skandynawia – Bałkany; do czasu realizacji planowanej inwestycji kolejowej, rezerwowane tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie związanych z realizacją planowanej linii kolejowej, zgodnie z ustaleniami § 23.

2. Ustala się zasady budowy, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej:

a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym wymagane przepisami odrębnymi odległości przy lokalizacji obiektów budowlanych,

b) na rysunku planu uwidocznione jest położenie sieci infrastruktury technicznej; oznaczenia tych sieci nie stanowią ustaleń planu, mają charakter informacyjny,

c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) przewiduje się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących indywidualnych i zbiorczych systemów wodociągowych,

b) dopuszcza się realizację nowych ujęć wód, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,

c) przy budowie, rozbudowie lub przebudowie sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego określone w przepisach odrębnych;

3) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

a) budynki powinny być docelowo przyłączone do zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków,

b) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników wybieralnych bądź, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;

c) stosownie do przepisów rozporządzenia Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r., poz. 317 z późn. zm.) nie dopuszcza się stosowania oczyszczalni ścieków odprowadzających ścieki oczyszczone do ziemi (w tym także do rowów) na obszarze aglomeracji Gdów, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;

4) w zakresie **systemów elektroenergetycznych**:

a) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,

b) przewiduje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, m.in.: lokalizację nowych stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablowanie istniejących linii napowietrznych,

c) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia gazowe,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych obsługujących tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;

6) w zakresie **systemów grzewczych** należy stosować rozwiązania niskoemisyjne z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;

7) w zakresie **systemów telekomunikacji**:

a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stosownie do występujących potrzeb, w tym możliwość budowy i rozbudowy stacji bazowych telefonii komórkowej i radiofonii,

c) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

8) w zakresie **gospodarki odpadami**: działania w zakresie gospodarki odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. 1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”)** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej;

2) usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 i 5;

3) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących;

4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,9,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.

4) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych;

5) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 20 % powierzchni tej części terenu „MN”, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług („MNU”)** przeznacza się dla:

1) zabudowy jednorodzinnej;

2) usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6;

3) budynków gospodarczych, garaży wolnostojących;

4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym;

2) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;

3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, a także lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,9,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%;

5) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują przekroczenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych;

6) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni tej części terenu „MNU”, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13. 1. **Tereny usług („U”)** przeznacza się dla:

1) usług publicznych i komercyjnych, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość wydzielenia w obiektach o funkcji usługowej, o których mowa w ust. 1 pkt 1, nie więcej niż dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji usługowej;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 1,6,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.

§ 14. 1. **Tereny usług publicznych („UP”)** przeznacza się dla:

1) usług publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 1,2,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.

2) dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla usług komercyjnych, przy czym:

a) istniejące budynki mogą być wykorzystane dla funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej, bez ograniczeń co do liczby wydzielanych lokali mieszkalnych lub użytkowych;

b) nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako zabudowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym.

§ 15. 1. **Tereny produkcji i usług („PU”)** przeznacza się dla:

1) obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz usług komercyjnych, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;

3) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (drogi wewnętrzne, dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi);

4) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 1,6,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%;

2) wzdłuż zewnętrznych granic terenów „PU” należy kształtować pasma zieleni o charakterze izolacyjnym, w ramach wymaganej, zgodnie z pkt 1 lit. c, powierzchni biologicznie czynnej.

§ 16. 1. **Tereny zadrzewień śródpolnych („ZS”)** przeznacza się dla użytków zielonych i zadrzewień położonych wokół terenów (obiektów) potencjalnie uciążliwych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) należy stosować nasadzenia gatunków rodzimych roślinności wielopiętrowej;

2) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. **Tereny rolnicze („R”)** przeznacza się dla:

1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;

2) zabudowy zagrodowej, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2;

3) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia łącznie określonych poniżej warunków:

- zabudowa zagrodowa musi być związana z areałem gruntów rolnych, stanowiących własność rolnika realizującego tą zabudowę zagrodową, położonych w danym sołectwie lub w sołectwie z nim graniczącym, o powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha,
- odległość nowo lokalizowanego budynku mieszkalnego nie może być większa niż 20 m od istniejącego na działce sąsiedniej budynku mieszkalnego, po tej samej stronie drogi,
- suma wielkości powierzchni zabudowy wszystkich budynków w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 350 m^2 na 3,0 ha terenu gruntów rolnych, w granicach których będzie realizowana,

b) obiektów małej architektury,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego, inwentarskiego lub innego budynku nie mieszkalnego, na cele funkcji mieszkaniowej, należy traktować jak realizację nowej zabudowy zagrodowej, która jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków niniejszego paragrafu, w szczególności pkt 3 i 4.

3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 18. 1. **Tereny rolnicze z zakazem zabudowy („RW”)** przeznacza się dla:

1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;

2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;

2) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

3) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;

4) obowiązuje zakaz zalesiania gruntów.

3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 19. 1. **Tereny rolnicze łąk i pastwisk („RŁ”)** przeznacza się dla:

1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska);

2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych;

3) kęp drzew i krzewów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz;

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;

3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

5) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.

3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20. 1. **Tereny zieleni nieurządzonej („ZW")** przeznacza się dla:

1) utrzymania użytków zielonych (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, zieleń łęgowa, a także użytki zielone o charakterze zieleni izolacyjnej);

2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz;

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej;

3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,4,

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,

c) powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;

5) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej.

3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 21. 1. **Teren lasów („ZL")** przeznacza się dla:

1) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach leśnych;

2) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2;

3) funkcji związanych z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

4) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach:

a) źródliskowych,

b) otulin biologicznych cieków wodnych oraz w innych terenach o wysokich walorach przyrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych w przypadku braku alternatywnych możliwości ich prowadzenia, a także urządzeń turystycznych, w tym: obiektów małej architektury, tras pieszych i rowerowych, urządzonych punktów wypoczynku, punktów widokowych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 22. 1. **Tereny wód powierzchniowych („WS")** przeznacza się dla:

1) naturalnych cieków, zbiorników wodnych, urządzeń wodnych;

2) gospodarki wodnej, związanej z właściwym utrzymaniem koryt cieków, w tym ich regulacji, oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną;

3) utrzymania i wprowadzenia obudowy biologicznej wód płynących w postaci zadrzewień i zakrzewień.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania w postaci wykluczenia lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 23. 1. **Tereny kolei („KK")** przeznacza się dla obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej, realizowanych w ramach budowy linii kolejowej Podłęże – Szczyrzyc – Tymbark/Mszana Dolna, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z tą linią i niezbędnymi dla jej właściwego funkcjonowania, a także z urządzeniami i obiektami komunikacji drogowej (drogi wewnętrzne, publiczne, parkingi itp.).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z realizacją planowanej linii kolejowej,

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej,

4) w miejscach kolizji planowanej linii kolejowej z istniejącym układem komunikacji drogowej należy zapewnić dostępność komunikacyjną terenów przyległych,

5) w miejscach przekroczenia cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 4-6.

6) do czasu realizacji linii kolejowej tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 24. 1. **Tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych („KD-G", „KD-Z", „KD-L", „KD-D", KDW")** przeznacza się dla dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych – istniejących lub projektowanych.

2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:

1) **„KD-G"** – drogi klasy G (droga wojewódzka nr 967);

2) **„KD-Z"** – drogi klasy Z (droga wojewódzka nr 2017K);

3) **„KD-L"** – drogi klasy L (drogi gminne nr 560114K, 560170K i 560186K);

4) **„KD-D"** – drogi klasy D (drogi gminne nr 560187K);

5) **„KDW"** - drogi wewnętrzne.

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym;

3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;

4) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne);

5) zjazdy i dojścia do budynków;

6) miejsca postojowe w formie:

a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas Z, L i D,

b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klas D i dróg wewnętrznych,

c) innych rozwiązań dopuszczonych przepisami odrębnymi;

7) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, obiekty małej architektury, ogrodzenia.

4. Remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania właściwej zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

5. O przyjętych w planie szerokościach dróg i ulic w liniach rozgraniczających rozstrzyga rysunek planu. Szerokości te zostały ustalone i przyjęte dla poszczególnych klas dróg z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić obowiązujące wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

7. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 4 - 6.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 25. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy PiZP, ustala się w wysokości:

1) 25% dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „U”, „UP”; „PU”;

2) 20 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: „MN”, „MNU”;

3) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gdów

Tadeusz Ciężarek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/509/2023
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI SOŁECTWA MARSZOWICE – OBSZAR "MARSZOWICE–2"

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Gdów z dnia .....
Rysunek planu
Skala rysunku planu 1 : 2000

0 100 200 300 400 500m

LEGENDA:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- U – tereny usług
- UP – tereny usług publicznych
- PU – tereny produkcji i usług
- ZS – tereny zadrzewień śródpolnych
- R – tereny rolnicze
- RW – tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- RŁ – tereny rolnicze łąk i pastwisk
- ZW – tereny zieleni nieurządzonej
- ZL – teren lasów
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KK – tereny kolei
- tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych ("KD–G", "KD–Z", "KD–L", "KD–D", "KDW")

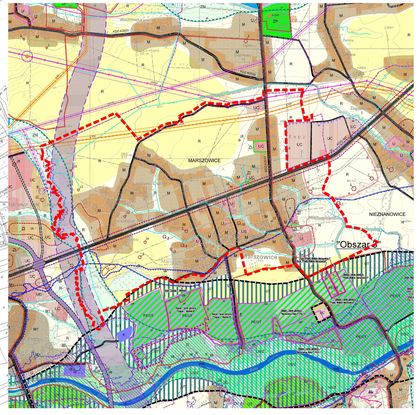
Oznaczenia obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia o charakterze informacyjnym

- obszar realizacji ponadlokalnego celu publicznego (linia kolejowa) – wg studium
- oś trasy linii kolejowej "Podłęże – Szczyrzyc – Tymbark/Mszana Dolna" – wg projektu PKP
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia z pasami technologicznymi
- linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi i stacjami trafo
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną
- teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej (zespołu studni w Gdowie)
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefa częściowej ochrony konserwatorskiej
- pomnik przyrody ożywionej
- korytarz ekologiczny
- rekreacyjno–turystyczne szlaki rowerowe, piesze
- Szlak Papieski
- granice strefy terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów dla sołectwa Marszowice

Skala 1 : 10 000

- granice obszaru objętego ustaleniami planu



LEGENDA:

- granice obszaru objętego ustaleniami studium (ostatnie z granicami gminy Gdów)
- granice sołectw

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Tereny zmieniające się w obrębie stref zainwestowania (przeznaczone/potencjalne)

- tereny zabudowy mieszkaniowej (M)
- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej w centrum Gdowa (MU)
- tereny zabudowy letniskowej (ML)
- tereny usługowe (U) – publiczne i komercyjne, UC – komercyjne i produkcyjne, US – sportu i rekreacji
- tereny usług turystyki, rekreacji i sportu (UT)
- tereny eksploatacji powierzchniowej – do rekultywacji i przekształceń do celów rekreacyjnych (PE/UT)
- tereny obrzeża gospodarki rolnej (OR)
- tereny o znaczącym udziale zieleni urządzonej (ZP – zieleń parkowa, ZK – zieleń w otoczeniu obiektów kultu, ZC – cmentarz, ZI – zieleń izolacyjna)
- tereny o warunkach korzystnych do uprawiania rolnictwa ogrodowego (UTR)

Tereny pozostające poza strefami zainwestowania

- tereny lasów, zadrzewień, zieleni leśnej (ZL)
- tereny użytków zielonych oraz użytków rolnych o korzystnych ekologicznych (ZN)
- tereny rolnicze zdecydowanej kompleksy gruntów i rolnych o wysokiej(wiorkowej) jakości przestrzennej (R)
- tereny wód powierzchniowych (WS)
- tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej wiejskiej

OBSZARY OCHRONY ZASOBÓW I JEGO ZAGROŻEŃ

- pomniki przyrody
- stanowiska obszarowe ochrony gatunkowej bobrów (OB)
- projektowane użytki ekologiczne (OU)
- pomnik powiązań ekologicznych (OT)
- punkty widokowe
- tereny o wybitnej ekspozycji krajobrazowej (EK)
- szlaki turystyczne piesze i rowerowe
- granice strefy ochronnej GZWP nr 443 "Dolina rzeki Raby" (OZWP)
- granice strefy ochronnej zbiornika wód podziemnych w piaskowcach istebniańskich (OWP)
- przewidywany zasięg strefy ochrony pośredniej ujęć wód w Gdowie (OZP)
- granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wód (OZB)
- granice obszarów występowania surowców mineralnych (OSM)
- granice obszarów górniczych (OG)
- granice terenów górniczych (TG)
- otwarty typ stref ochronnych

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I JEGO FORMY

- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wraz z numerami wpisów
- strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (OKS)
- strefy częściowej ochrony konserwatorskiej (OKC)
- stanowiska archeologiczne – numerują się zestawienie w części tekstowej studium
- zabytkowe kopce
- podstawowe ochrona widokowa zabytkowego otoczenia wzgórza w Gdowie, obejmująca wzgórzem, terenie przeciwległych pod zabudowę

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- układ komunikacyjny (drogi – dla wraz z oznaczeniem klasy)
- projektowane szlaki drogi
- teren rezerwowany dla projektowanej linii kolejowej (RK)
- lokalizacja linii elektroenergetycznych wysokich napięć ze strefami oddziaływań
- projektowany odcinek linii 110 kV ze strefą oddziaływania
- sposoby wyeksponowania ze strefami ochronnymi
- wytyczne lokalizacyjne/projektowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji: (k – projektowane wodociągi, s – kanalizacja, o – gospodarka odpadami, g – gazownictwo, e – elektroenergetyka, p – pocztowy)

REC. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

- granice terenów zalewowych Qn 1% wód Raby (OZ)
- granice terenów zagrożonych zalewami prawdopodobnymi – podtopieniami (PZ)
- tereny osuwiskowe (OS)
- tereny potencjalnych zagrożeń osuwiskowych (POS)
- obszary oddziaływań hałdy drogowej
- obszary kolizyjności lokalnych centrów usługowych (CU)
- obszary realizacji ponadlokalnych celów publicznych (POP)
- obszary normalizowania obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² (OH)

LEGENDA DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH USTALENIAMI ZMIANY STUDIUM OC.1 ORAZ OBWS.2

- granice obszarów objętych zmianą studium OC.1 ("Obszar 1", "Obszar 2")
- granice obszarów objętych zmianą studium OBWS.2 ("Obszar 3", "Obszar 4")
- granice zlewni wody z przedpodsiębiorstwie przewyższonia (n-15) wg studium KOM z 2010 r.
- granice zlewni wody z przedpodsiębiorstwie przewyższonia (n-05) wg studium KOM z 2010 r.
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- otworów dolyene obrzeżeo wyznaczone na podstawie danych Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwisko dolyene obrzeżeo wyznaczone na podstawie danych Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej "SOPO"
- osuwisko wyznaczone na podstawie karty dokumentacyjnej
- zasięg fliszu schniegeo w szerokości 150 m od osi rzeki Raby i Strzałenki
- linie planowanej tylkowiku trzeciskiego
- tereny rolniczej i rzeki (ŁŚ/Ł)
- orientacyjny przebieg projektowanej obwodnicy Gdowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/505/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA RADY GMINY GDÓW
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa **Marszowice** – **obszar „Marszowice-2”**,
wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 17 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi - nie podaje się ze względu na ochronę danych osobowych	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.01.2022		Zmiana przeznaczenia działki nr 616 typ Ł II (mapa w załączeniu). Wnioskowane przeznaczenie: – zabudowa mieszkaniowo-jednorodzinna – zabudowa usługowo-komercyjna.	**616**	R, WS, KDG		X		X	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (R – tereny rolnicze). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.
2	20.01.2022		Przekształcenie gruntu rolnego na budowlany.	**779, 797/1, 797/2**	ZW, R, linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasami technologicznymi, obszar aglomeracji Gdów		X		X	Uwagi nie uwzględnia się Wskazane działki były przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym Gmina nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi - nie podaje się ze względu na ochronę danych osobowych	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	04.02.2022		Przekwalifikowanie działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dołączono pismo przewodnie oraz kopię mapy ewidencyjnej). Zdaniem osoby składającej uwagę, „działka przylega do działek zabudowanych, ogrodzonych dlatego też uprawianie tej działki jest utrudnione dla maszyn rolniczych z uwagi na możliwość uszkodzenia ogrodzeń sąsiadów.”	**782**	ZW, R, linia elektroenerge-tyczna średniego napięcia z pasami technologicz-nymi, obszar aglomeracji Gdów, tereny o wybitnej ekspozycji krajobrazowej		X		X	Uwagi nie uwzględnia się Wskazana działka była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym Gmina nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.
4	10.02.2022		Zmiana przeznaczenia działki na działkę budowlaną („w związku z utratą walorów działki widokowej”).	**786/2**			X		X	Uwagi nie uwzględnia się. Nie znajduje się uzasadnienia dla wyznaczania nowych terenów zabudowy w miejscach występujących uwarunkowań, które przemawiają za ograniczeniem rozwoju zabudowy. W odniesieniu do rozpatrywanej działki takimi uwarunkowaniami jest położenie w granicach dużego zwartego kompleksu rolnego najwyższych klas bonitacyjnych II-III, wymagającego, w przypadku zmiany jego charakteru na nierolniczy, uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka nr 786/2 bezpośrednio graniczy z obszarem „Marszowice-33” (wg. wniosku rolnego) dla którego Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uniemożliwiając tym samym poszerzenie terenów budowlanych w kierunku przedmiotowej działki. W związku z powyższym nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia rozpatrywanej działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej, gdyż to nie znajduje uzasadnienia przy odmowie Ministra Rolnictwa na poszerzenie terenów budowlanych w obszarze „Marszowice-33”. Ponadto przedmiotowa działka w części objęta jest obszarem o wysokich walorach widokowych (otwarcie widokowe w kierunku południowym).
5	10.02.2022		Zmiana przeznaczenia działki na działkę budowlaną.	**353**	R, KDG, obszar aglomeracji Gdów, tereny o wybitnej ekspozycji krajobrazowej		X		X	Uwagi nie uwzględnia się Część wskazanej działki była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym Gmina nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi - nie podaje się ze względu na ochronę danych osobowych	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	14.02.2022		Przekształcenie działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dołączono pismo przewodnie oraz kopię mapy ewidencyjnej).	**617**	R, KDG, obszar aglomeracji Gdów		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Wskazana działka była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym Gmina nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.
7	15.02.2022		Przekształcenie działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dołączono mapę projektu podziału działki oraz wykaz zmian gruntowych).	**358/6**	R, WS, KDG, obszar aglomeracji Gdów		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu działka jest częściowo budowlana (MNU). Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej (M), w pozostałej części w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (R – tereny rolnicze). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu na pozostałej części działki prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.
8	16.02.2022		Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy usługowej.	**375, 376**	poza obszarem objętym ustaleniami projektu planu		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Wymienione działki nie są objęte ustaleniami wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Marszowice – obszar „Marszowice-2”, ponieważ znajdują się w granicach odrębnego planu miejscowego, obowiązującego dla innej części sołectwa Marszowice, który aktualnie nie podlega zmianie.
9	24.02.2022		Przekształcenie działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dołączono wyrys z mapy ewidencyjnej).	**359**	R, MNU, obszar aglomeracji Gdów		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu działka jest częściowo budowlana (MNU). Zgodnie z ustaleniami Studium działka położona jest częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej (M), w pozostałej części w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (R – tereny rolnicze). Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu na pozostałej części działki prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.
10	28.02.2022		A.1. Powiększenie terenu usługowego – U o część działki przyległą do drogi wojewódzkiej tj. działki nr 652/1 w kierunku zachodnim (wg załączonego rysunku - zamiast MN). A.2. Ustalenie możliwości rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków zlokalizowanych w terenie usługowym przy przekroczeniu dopuszczalnych wskaźników istniejącej zabudowy (plan rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego - wyrównanie ściany budynku gospodarczego z istniejącym budynkiem usługowym	**271/8**	MN, MNU, U, KDW, KDG, obszar aglomeracji Gdów	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwagę uwzględnia się częściowo, jak poniżej: Ad pkt A.1. Uwzględnia się poprzez poszerzenie terenu usługowego „U”. Ad pkt A.2. Uwagę uznaje się za uwzględnioną bez potrzeby zmian ustaleń planu, gdyż zapisy planu miejscowego pozwalają rozbudować i nadbudować istniejącą zabudowę do określonych w nim parametrów, w tym zawierają ujednolicone dla obszaru planu regulacje dotyczące dachów. Dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, w terenach o symbolu „U” została ustalona wysokość jako nie większa niż 14m (§7 ust.4 pkt 3b), co pozwala na nadbudowę istniejącego budynku usługowego. Ad pkt A.3 Uwagę uznaje się za uwzględnioną bez potrzeby zmian ustaleń

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi - nie podaje się ze względu na ochronę danych osobowych	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			oraz zmiana dachu). A.3. Ustalenie minimalnej wysokości budynków gospodarczych w terenie usługowych na poziomie 10 m. B. Zmiana przeznaczenia planowanego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN na tereny pod zabudowę zagrodową (na załączonym rysunku wskazano teren MNU) z możliwością wybudowania budynków gospodarczych/garaży pod maszyny rolnicze typu ciągnik, kombajn, których wysokość wynosiłaby min. 10 m z dachem jednospadowym. C. Pozostawienie pozostałej części działki w terenie MNU. Dołączono mapę z m.in. planowaną rozbudową, nadbudową i przebudową budynku.							planu, gdyż zapisy wykładanego planu miejscowego dają możliwość by w terenach usługowych o symbolu „U" maksymalna wysokość m.in. budynków gospodarczych wynosiła nie więcej niż 10m (§7 ust.4 pkt 3c). Ad pkt B. Nie uwzględnia się. Zabudowa zagrodowa , w wyniku kontynuacji ustaleń planistycznych, możliwa jest wyłącznie w terenach MNU, które respektują ustalenia planu miejscowego z 2007 roku dla terenów nim wyznaczonych, o symbolu RM. W nowych rozwiązaniach planistycznych obowiązuje zasada rozdzielności funkcji rolniczych od funkcji nierolniczych, co spełnia oczekiwania merytoryczne Wojewody Małopolskiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w związku z czym w terenach MN wykluczona jest zabudowa zagrodowa. Ad pkt C. Uwagę uznaje się za uwzględnioną bez potrzeby zmian ustaleń planu, gdyż w zakresie terenu MNU nie zostały wprowadzone żadne zmiany, zatem pozostała część działki nadal pozostaje w terenie MNU.
11	08.03.2022		1. Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. 2. Usunięcie nieruchomości ze strefy terenów o wybitnej ekspozycji krajobrazowej – „EKSPO".	**788, 789**	R, KDG, linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasami technologicznymi, obszar aglomeracji Gdów, tereny o wybitnej ekspozycji krajobrazowej		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ustaleniami Studium działki położone są w terenach nie przeznaczonych pod zabudowę (R – tereny rolnicze) oraz w terenach o wybitnej ekspozycji krajobrazowej. Wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia terenu prowadziłoby do niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi - nie podaje się ze względu na ochronę danych osobowych	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	09.03.2022		Zmiana przeznaczenia działki z terenu rolniczego RW (rodzaj gruntów RIIIa, gleby nieurodzajne) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub na teren zabudowy mieszkaniowej i usług MNU.	**504**	RW, linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasami technologicznymi, obszar aglomeracji Gdów, teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej (zespołu studni)		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Wskazana działka była przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister w drodze decyzji odmówił wyrażenia zgody na wnioskowaną zmianę. W związku z powyższym Gmina nie ma możliwości dokonania zmiany przeznaczenia działki na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia obowiązujących przepisów prawa.
14	09.03.2022		Przeznaczenie działek w całości na teren budowlany i nałożenie obowiązku uzgodnienia lokalizacji obiektów kubaturowych od cieków wodnych znajdujących się na działce zamiast linii zabudowy od cieku.	**722, 724, 725**	WS, ZW, R, MN, KDG, linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasami technologicznymi, obszar aglomeracji Gdów		**X**		**X**	Uwagi nie uwzględnia się. Uznaje się za konieczne i uzasadnione pozostawienie w projekcie planu wyznaczonego pasa zieleni wzdłuż istniejącego cieku, tym bardziej, że projekt planu wyznacza obustronne pasy ochronne wzdłuż cieków, powodując że działka nr 722, jako działka wąska, w całości znajduje się we wspomnianym pasie ochronnym wykluczającym m.in. zabudowę. Z tego też powodu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie działki nr 722. Zauważa się również, że sąsiadujące ze sobą działki nr 724 i 725 w części objęte są terenami budowlanymi, dzięki czemu możliwa jest ich przyszła zabudowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/505/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów

o sposobie realizacji,

zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

dla części sołectwa Marszowice – obszar „Marszowice - 2”,

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Marszowice – obszar „Marszowice - 2”, określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji inwestycji:
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Marszowice – obszar „Marszowice - 2”.

Harmonogram realizacji zadań:
Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

Zasady finansowania:
Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/505/2022
Rady Gminy Gdów
z dnia 24 listopada 2022 roku
Zalacznik4.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