



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 lipca 2025 r.

Poz. 4416

UCHWAŁA NR XIX/169/2025 RADY GMINY GDÓW

z dnia 26 czerwca 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Czyżów – obszar „Czyżów-2”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z uchwałą Nr LXVI/587/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 29 czerwca 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Czyżów - obszar „Czyżów-2”*, Rada Gminy Gdów, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów, uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Czyżów - obszar „Czyżów-2”, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu w skali 1 : 2000 stanowiącej, jako Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.

3. Wraz z uchwaleniem planu rozstrzyga się o sposobie :

- 1) rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

5. Dane przestrzenne dla planu zawarte są w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gdów;
- 2) **planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czyżów-2”, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 3) **rysunku planu** - rozumie się przez to część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2;

- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **ustawie** - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 6) **wskaźnikach urbanistycznych** – rozumie się przez to: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, określone w planie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy** - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać elementy budynku, jak okapy, gzymsy, niezabudowane: balkony, schody i pochylnie, itp., jednak nie więcej niż o 1,5 metra;
- 8) **elementach zagospodarowania towarzyszących zabudowie** - rozumie się przez to elementy zagospodarowania powiązane funkcjonalnie z projektowanymi lub istniejącymi budynkami, obejmujące w szczególności:
 - a) urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, jak: dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
 - d) urządzenia budowlane, w tym ogrodzenia,
 - e) inne elementy zagospodarowania terenu, jak mury oporowe, schody, rampy, oczka wodne, niekubaturowe urządzenia rekreacji i sportu itp.;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - rozumie się przez to określony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako przeznaczenie podstawowe, tj. jako jedyne lub przeważające, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako przeznaczenia uzupełniające;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 9, które może go uzupełniać w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich, ponadto może być realizowane wyprzedzająco w stosunku do realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 11) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową, o której mowa w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie - określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

2. Jeżeli w ustaleniach planu występują pojęcia wymienione w art. 2 pkt 28-35 ustawy, stosuje się do nich definicje w brzmieniu nadanym ustawą 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).

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera wymagane przepisami oznaczenia i informacje, w szczególności wymienione poniżej oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie części graficznej z częścią tekstową planu:

- 1) legendę;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 5) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu;
- 6) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.

2. W planie wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

- 1) „U” – tereny usług (§ 11);
- 2) „KDL” – tereny drogi lokalnej, „KDD” – tereny drogi dojazdowej (§ 12).

3. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia informacyjne, o których mowa w ust. 1 pkt 5:

- 1) orientacyjny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego;
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 3) istniejąca sieć wodociągowa.

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 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wprowadzana zabudowa powinna zapewniać harmonijną kontynuację istniejącego układu przestrzennego;
- 2) forma i gabaryty budynków powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, przy zachowaniu zasad określonych w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów należy wprowadzać rodzime gatunki zieleni urządzonej wielopiętrowej.

2. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących ogólnodostępne tereny usług, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg, parkingów i placów:

- 1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;
- 2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleni urządzonej oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;
- 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w zakresie dostępności dla wszystkich użytkowników tych przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych;
- 2) odprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) realizacja zbiorczych systemów wodociągowych powinna być prowadzona równolegle z kompleksowym porządkowaniem gospodarki ściekowej.

2. 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.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu nie występują obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, nie znajdują się też w granicach opracowania stanowiska archeologiczne, czy dobra kultury współczesnej.

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

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

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, a także ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę na zasadach określonych w planie;

- 2) realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) utrzymanie, wytyczanie i realizację dojazdów do nieruchomości.

2. W terenach, na których plan dopuszcza realizację zabudowy, dopuszcza się także realizację elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie, przy czym elementy te mogą być realizowane wyprzedzająco w stosunku do zabudowy. Realizacja obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie może naruszać regulacji ustanowionych na podstawie przepisów art. 37a ustawy.

3. W zakresie wskaźników urbanistycznych ustala się:

- 1) jeżeli na działce zabudowanej przed dniem wejścia w życie planu nie są zachowane wymagania planu w zakresie wskaźników urbanistycznych, dopuszcza się podejmowanie działań inwestycyjnych, w wyniku których istniejące wskaźniki niezgodne z planem pozostaną utrzymane na poziomie dotychczasowym; ponadto w przypadku rozbudowy koniecznej dla poprawy standardu technicznego budynku dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 20 %;
- 2) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadku, o którym mowa w pkt 1, może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy.

4. Budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) obowiązuje stosowanie dachów stromych kalenicowych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°; okap połaci dachu należy wysunąć na odległość co najmniej 0,5 m od ścian budynku; okapy lukarn, jaskółek należy wysunąć 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° do 45°; wyklucza się dachy płaskie;
- 2) 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°) lub tarasy;
- 3) pokrycia dachu - dachówka lub elementy o fakturze dachówek; kolorystyka dachów - kolory ciemne: czerwień, brąz, zieleń, grafit;
- 4) w obiektach usługowych, gospodarczych, magazynowych, garażach, o rozpiętości przekraczającej 16 metrów, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 20°;
- 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 „wół oko”.

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

- 1) dla budynków usługowych: maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż trzy, przy czym kondygnacja trzecia dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym;
- 2) dla budynków innych niż usługowe: maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż dwie, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym;
- 3) dla obiektów innych niż budynki, np. silosy, maszty: maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów: infrastruktury technicznej, wiat, altan i oranżerii;
- 4) dla obiektów budowlanych typu wiata, altana i oranżeria: maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m.

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

- 1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków;

- 2) rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 3;
- 3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 5 i 6, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania wymienionych zasad.

8. W terenach, na których plan dopuszcza lokalizację zabudowy, dopuszcza się również lokalizację:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW w formie instalacji fotowoltaicznych;
- 2) mikroinstalacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania, realizowanych w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc do parkowania urządzonych na powierzchni terenu lub w budynkach, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, a ponadto 1 miejsce do parkowania przypadające na każdych 4 pracowników.

10. W ogólnej liczbie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 9, uwzględnia się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;
- 3) 5% ogólnej liczby miejsc jeżeli liczba ta jest większa niż 40.

11. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się na 0,10 ha i szerokość nie mniejszą niż 20 m.

12. Dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określona w ust. 11, w przypadkach wymienionych poniżej:

- 1) gdy podział ma na celu wydzielenie nowej działki budowlanej na powiększenie działki sąsiedniej w celu uzyskania większej powierzchni lub korzystniejszego kształtu sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) dla wydzielania terenów na cele infrastruktury (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

13. Jeżeli przewiduje się wydzielenie działki pod drogę wewnętrzną, nie wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, i nie będącą drogą publiczną, jej szerokość nie może być mniejsza niż 8 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie wspomnianej szerokości, przy czym szerokość działki wydzielanej pod drogę wewnętrzną winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustala się obowiązku dokonywania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 6;
- 3) należy uwzględnić:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,
 - c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

- d) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 4) ustala się parametry dla powstających działek budowlanych:
- a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 0,10 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 20 metrów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
- 5) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 4, sposób wydzielenia działki budowlanej, w przypadku terenów na cele infrastruktury (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);
- 6) jeżeli w wyniku scalenia i podziału powstają działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne ich szerokość nie może być mniejsza niż 8m.

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

1. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

- 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych jeżeli służą celom zgodnym z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie naruszają innych ustaleń planu;
- 3) w terenach, na których plan przewiduje możliwość realizacji zabudowy, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce związanych z organizacją imprez plenerowych, turystycznych, kulturalnych, na okres nie dłuższy niż 120 dni.

2. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej winna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności zachowania wymaganych odległości od ww. obiektów i urządzeń.

3. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczące istniejących urządzeń melioracji wodnych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **systemów komunikacji drogowej**:

- a) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o istniejące i projektowane drogi: -drogę krajową nr 94: Kraków – Tarnów, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie GP (poza obszarem objętym planem), -drogi klasy L i D, -inne drogi i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu,
- b) 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 drogowej, w tym zawartych w rozdziale 3,
- c) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi krajowej nr 94 powinna odbywać się poprzez układ dróg niższej kategorii, bez możliwości lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej,
- d) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg,
- e) lokalizacja wież telekomunikacyjnych, masztów, stacji bazowych itp. na terenach przyległych do drogi krajowej – z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, jednak w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż ich projektowana wysokość;

2) 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) elementy infrastruktury technicznej uwidocznione na rysunku planu nie stanowią ustaleń planu, mają charakter informacyjny,
- c) prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę oparte będzie o istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w wodę,
- b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej stosownie do występujących potrzeb, wraz z realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń, jak nowe ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, sieci wodociągowe, pompownie, zbiorniki retencyjne itp., z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- c) zabudowania pozostające poza zasięgiem obsługi zbiorczego systemu wodociągowego korzystać mogą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;

4) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

- a) gospodarka ściekowa będzie oparta o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, zbierający ścieki z terenów zabudowy, zakończone oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem objętym ustaleniami planu,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury kanalizacyjnej wraz z wszelkimi niezbędnymi obiektami i urządzeniami, stosownie do występujących potrzeb i możliwości technicznych,
- c) na terenach położonych poza zasięgiem istniejących systemów zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (szamba) oraz oczyszczalni ścieków, lecz jedynie w przypadku, gdy obszar nie jest przewidziany do objęcia zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się stosowanie oczyszczalni drenażowych,
- d) ścieki inne niż socjalno-bytowe winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji zbiorczej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
- e) należy zapewnić podczyszczenie wód opadowych przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) przewiduje się możliwość realizacji kanalizacji opadowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem wymagań dotyczących ustanowionych stref ochronnych dla ujęć wód;

5) w zakresie **systemów elektroenergetycznych**:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną oparte będzie o istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linie średniego napięcia, stacje transformatorowe oraz linie niskiego napięcia,
- b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej, m.in.: lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, stosownie do występującego zapotrzebowania, w tym dla celów grzewczych,
- c) nowe linie elektroenergetyczne mogą być realizowane jako napowietrzne lub kablowe, dopuszcza się także kablowanie istniejących linii napowietrznych, z zaleceniem wykonania kablowego w terenach o wysokich walorach krajobrazowych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) zaopatrzenie w gaz oparte będzie o istniejące sieci i urządzenia gazowe, w tym gazociągi średniego i niskiego ciśnienia,

- b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych, stosownie do występującego zapotrzebowania,
- c) lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **systemów grzewczych**: zaopatrzenie w ciepło oparte będzie o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze, z dopuszczeniem rozwiązań opartych o zbiorcze systemy ciepłownicze;
- 8) w zakresie **systemów telekomunikacji**:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych, ich przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych stosownie do występujących potrzeb, w tym stacji bazowych telefonii bezprzewodowej,
 - b) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem warunków określonych w planie oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) działania w zakresie gospodarki odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Tereny usług (symbol „U”) przeznacza się dla usług oraz ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) tereny garażu,
 - d) tereny parkingu,
 - e) tereny infrastruktury technicznej,
 - f) tereny zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenia wykluczane:
 - a) tereny handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów usług (symbol „U”) ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,
 - b) budynków gospodarczych i magazynowych, wiat, ażurowych altan, oranżerii;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji w budynku o funkcji usługowej, nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, w którym jest ten lokal przewidziany;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie wyłącznie funkcji usługowych, które nie będą generowały uciążliwości (m.in.: hałas, wibracje, pyły, odory) dla terenów sąsiednich do których inwestor nie posiada tytułu prawnego;
- 4) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2, minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4.

§ 12. 1. Tereny drogi lokalnej (symbol „KDL”) oraz teren drogi dojazdowej (symbol „KDD”) przeznaczają się dla dróg publicznych klas odpowiednio: L i D oraz ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
 - a) tereny obsługi produktów naftowych,
 - b) tereny gospodarowania odpadami.

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

- 1) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu istniejącej drogi publicznej klasy L oraz planowanej drogi klasy D, położonych częściowo w granicach obszaru objętego planem oraz częściowo poza obszarem planu, m.in. chodniki, przystanki i zatoki komunikacyjne, oświetlenie uliczne, ścieżki rowerowe;
- 2) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów drogi lokalnej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

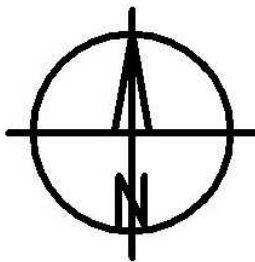
- 1) 25 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów „U”;
- 2) 1 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów innych niż wymienione w pkt 1.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gdów.

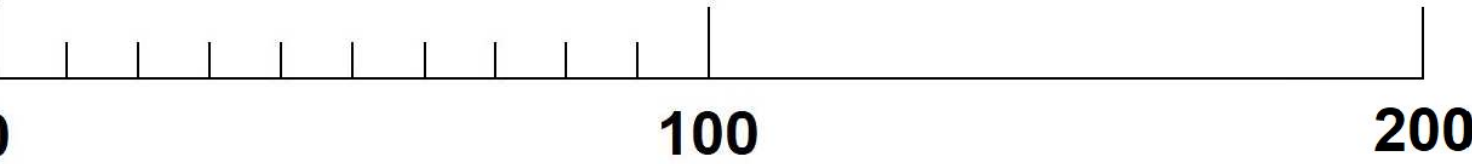
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Gdów

Dominika Linczowska



Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - Starosta Wielicki



 granice obszaru objętego planem

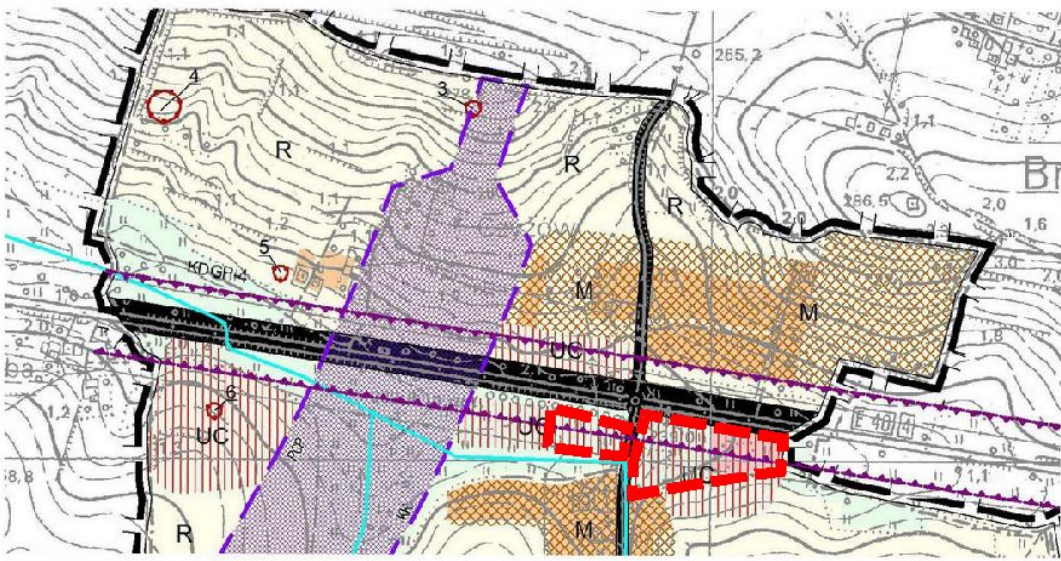
 nieprzekraczalne linie zabudowy

	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
U	tereny usług
KDL	tereny drogi lokalnej
KDD	tereny drogi dojazdowej

	orientacyjny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko ruchu drogowego
	istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia
	istniejąca sieć wodociągowa



 granice obszaru objętego ustaleniami planu



Załącznik nr 4 do Uchwały Nr L/399/2022 Rady
Gminy Gdów z dnia 24 lutego 2022 r.
Rysunek w wersji ujednoliconej, uwzględniający
zmianę studium OE.1, ORWS.2 oraz UCPE.3

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/169/2025
Rady Gminy Gdów
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów

**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa
Czyżów – obszar „Czyżów-2”**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Czyżów – obszar „Czyżów-2”, uwag nie zgłoszono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/169/2025
Rady Gminy Gdów
z dnia 26 czerwca 2025 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów
o sposobie realizacji,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
fragmentu sołectwa Czyżów – obszar „Czyżów-2”,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Czyżów – obszar „Czyżów-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 fragmentu sołectwa Czyżów – obszar „Czyżów-2” oraz w planie miejscowym sołectwa Czyżów, obejmującym obszary przyległe.

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 XIX/169/2025

Rady Gminy Gdów

z dnia 26 czerwca 2025 roku

Zalacznik4.gml

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