



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 3443

UCHWAŁA NR XXXI/281/2026* RADY GMINY GDÓW

z dnia 8 czerwca 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice – obszar „Nieznanowice-4” Część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 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 Nieznanowice - obszar „Nieznanowice - 4” Część B, zwany dalej „planem”.

2. Ustaleniami planu objęty jest obszar „Nieznanowice - 4” Część B o powierzchni ok. 8,40 ha, wskazany w uchwale Nr XL/291/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 24 sierpnia 2017 r. zmienionej uchwałą Nr LIX/513/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 15 grudnia 2022 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, 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:

* Narzędzie umożliwiające wyświetlenie oraz weryfikację danych przestrzennych (w formacie XML lub GML), stanowiących załącznik do niniejszej pozycji, jest dostępne w zakładce „Informacje” na stronie internetowej publikatora.

- 1) **rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2;
- 2) **ustawie PiZP** - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 zajęłą 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 mieszkaniowej i usług MNU, nie występuje w pozostałych terenach);
- 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) „MNU” – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 11);
- 2) „R” – tereny rolnicze (§ 12);
- 3) „ZW” – tereny zieleni nieurządzonej (§ 13);
- 4) „WS” – tereny wód powierzchniowych (§ 14);
- 5) „KD-L”, „KD-D”, „KDW” – tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych (§ 15).

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

- 1) linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 4) granica korytarza ekologicznego;
- 5) rekreacyjno-turystyczne szlaki rowerowe, piesze.

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-jezdných i pieszych, szlaków turystycznych oraz tras rowerowych i konnych, nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) obiektów małej architektury.

3. W terenach oznaczonych symbolami „R”, „ZW”, 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 zieleni urządzonej oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;
- 3) dostosowanie elementów i urządzeń do możliwości korzystania osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 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. 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.

3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują ciekі 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.

4. 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.

5. 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 ciekіu, ustala się zakaz ich rozbudowy w kierunku ciekіu.

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

7. 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.

8. 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.

9. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MNU” - zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

12. W planie wyznacza się korytarz ekologiczny, obejmujący: doliny naturalnych cieków wraz z otulinami biologicznymi, tereny lasów oraz tereny rolne, tworzące system powiązań przyrodniczych.

13. 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 źródłiskowym.
- 4) realizacji nowej zabudowy.

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

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie identyfikuje się obszarów lub obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków.

2. 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, dojeżdż 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, § 15.

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 przeciwnych połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45° ; 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° do 45° ; 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°) lub tarasy;
- 4) w obiektach gospodarczych, usługowych, magazynowych, garażach, o rozpiętości przekraczającej 16 metrów, dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż do 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”.

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 suterenu, 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: 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:

- a) 10,0 m – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej oraz dla obiektów w zabudowie zagrodowej: budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, wiat,
 - b) 12,0 m – dla budynków usługowych,
 - c) 6,0 m – dla nie związanych z zabudową zagrodową: garaży, budynków gospodarczych, wiat.
- 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”, „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. 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 m² powierzchni użytkowej, a ponadto 1 stanowisko przypadające na każdych 4 pracowników.
7. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 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.

8. 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.

9. 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) 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”, „ZW”.

10. 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 – 9;
- 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) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.
- 7) 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.);
- 8) szerokości działek wydzielanych pod drogi publiczne powinny odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;
- 9) 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. W planie określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią; realizacja działań objętych zakazami może być dopuszczona wyłącznie za stosowną zgodą właściwych organów na podstawie obowiązujących przepisów.

2. 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 zasięgi pasów technologicznych od linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV.

3. 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 gminne klasy L i klasy D oraz o drogi wewnętrzne;
- 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.

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 indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących zakazu sytuowania zbiorników na nieczystości ciekłe na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się lokalizowania przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

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 dostawę 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 i usług („MNU”) przeznaczają 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;
- 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.

§ 12. 1. Tereny rolnicze („R”) przeznaczają 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) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt 4 i 5;
- 3) 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%;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
- a) zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia łącznie określonych poniżej warunków: -zabudowa zagrodowa musi być związana z arealem 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 m² na 3,0 ha terenu gruntów rolnych, w granicach których będzie realizowana,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) 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;
- 6) urządzenia turystyczne takie jak obiekty małej architektury w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy w sposób trwały związać z gruntem.

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.

§ 13. 1. Tereny zieleni nieurządzonej („ZW”) przeznaczają się dla:

- 1) utrzymania użytków zielonych (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, zieleń łąkowa, 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, miedzi;
- 2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej, z wyłączeniem ww. dopuszczenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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.

§ 14. 1. Tereny wód powierzchniowych („WS”) przeznaczają 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 przeciwoerozyjną;
- 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.

§ 15. 1. Tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych („KD-L”, „KDD”, „KDW”) przeznaczają się dla dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

- 1) „**KD-L**” – drogę klasy L (droga gminna nr 560113K);
- 2) „**KD-D**” – drogę klasy D (droga gminna nr 560172K);
- 3) „**KDW**” - drogę wewnętrzną.

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 publicznych,
 - b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni 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 cieków wodnych ciągami komunikacyjnymi należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 3 - 5.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

- 1) 20 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami „MNU”;
- 2) 5 % dla nieruchomości położonych w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Gdów

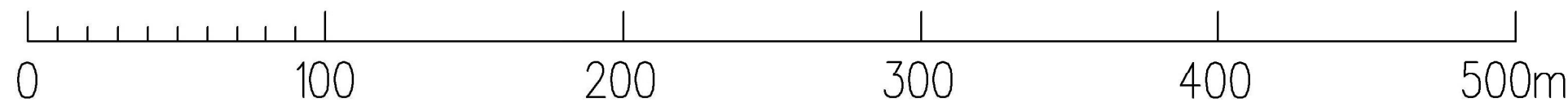
Dominika Linczowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI SOŁECTWA NIEZNANOWICE
OBSZAR "NIEZNANOWICE-4" – CZĘŚĆ B

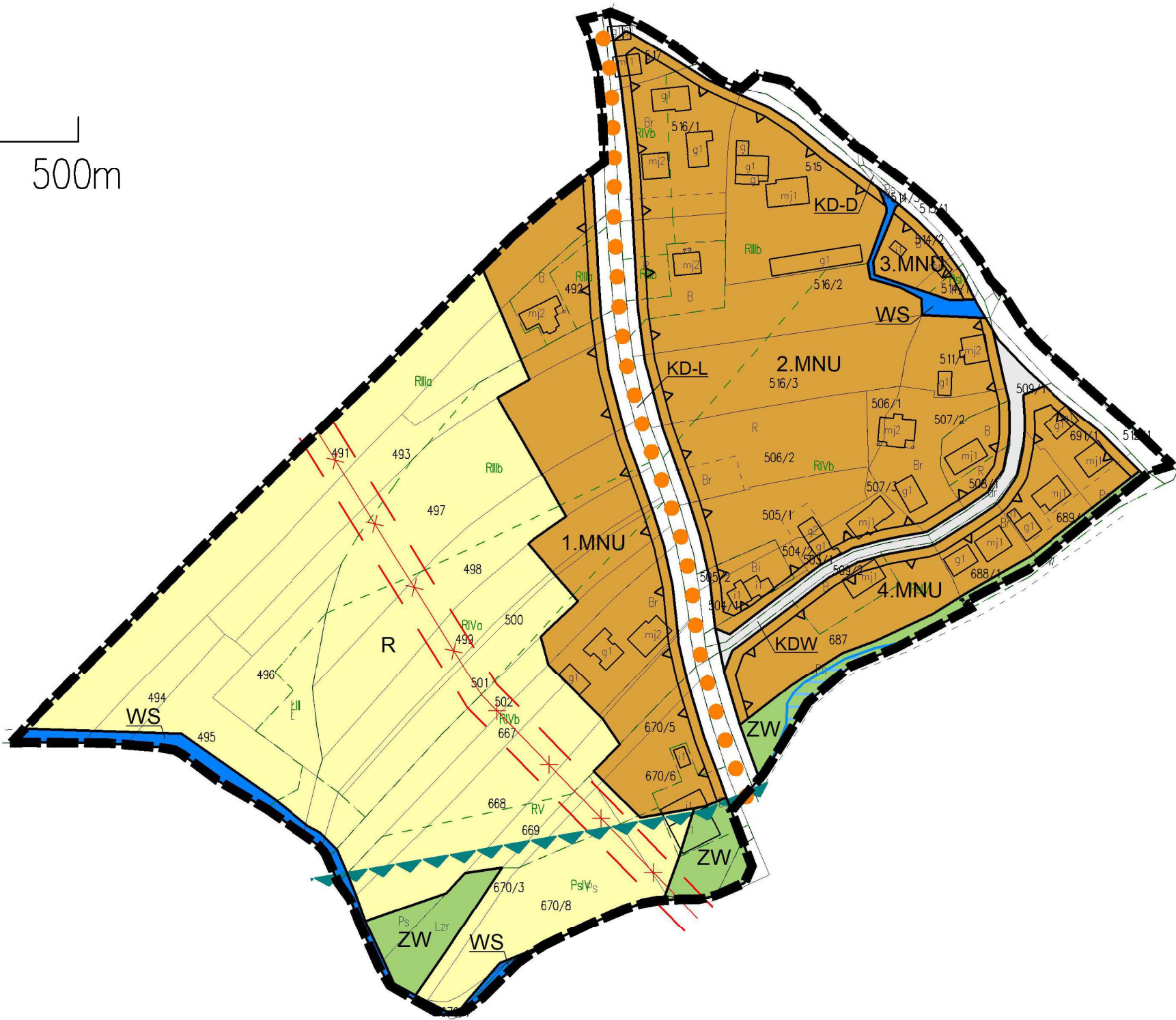
Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXI/281/2026
Rady Gminy Gdów z dnia 8 czerwca 2026 r.

Rysunek planu

Skala 1 : 2000



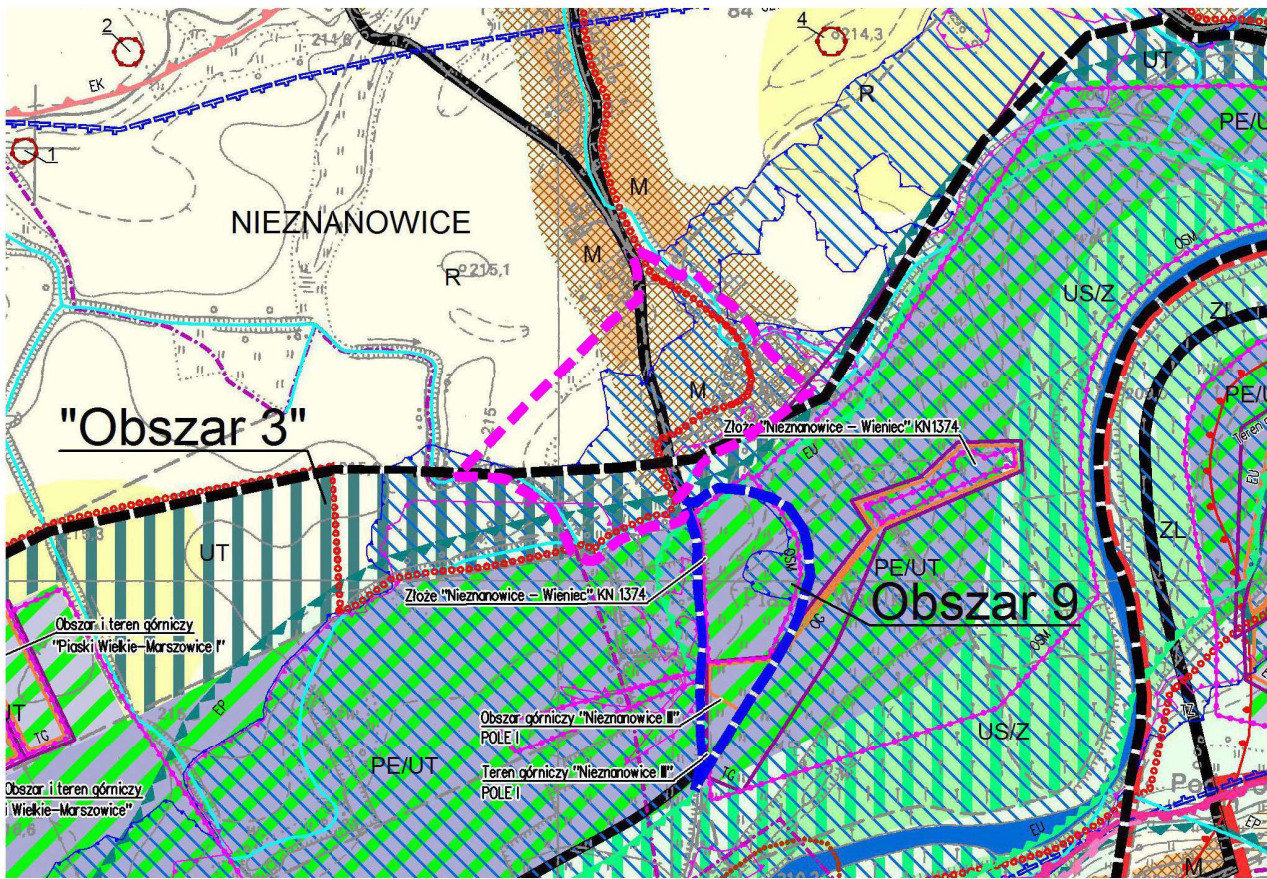
- LEGENDA :
- granie obszaru objętego ustaleniami planu
 - linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
 - R tereny rolnicze
 - ZW tereny zieleni nieurządzonej
 - WS tereny wód powierzchniowych
 - tereny komunikacji: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych ("KD-L", "KD-D", "KDW")
 - linie elektroenergetyczne średnich napięć z pasami technologicznymi
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%
 - granica korytarza ekologicznego
 - rekreacyjno-turystyczne szlaki rowerowe, piesze



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GDÓW
DLA FRAGMENTU SOŁECTWA NIEZNANOWICE
FRAGMENT RYSUNKU PN.

"KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO"
SKALA WYRYSU 1 : 10 000

----- granice obszaru objętego ustaleniami planu



- tereny zabudowy mieszkaniowej (M)
- tereny usług turystyki, rekreacji i sportu (UT)
- tereny rolnicze obejmujące kompleksy gruntów rolnych o wysokiej/umiarkowanej jakości produkcyjnej (R)
- pasma powiązań ekologicznych (EP)
- granice obszarów objętych zmianą studium ORWS.2 ("Obszar 3" i "Obszar 4")
- granice zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia p=10% wg studium RZGW z 2010 r. (OE.1 i ORWS.2) oraz wg map zagrożenia powodziowego (UCPE.3)
- zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- układ komunikacyjny (drogi i ulice wraz z oznaczeniami klasy)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/281/2026
Rady Gminy Gdów
z dnia 8 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA RADY GMINY GDÓW
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Nieznanowice – obszar „Nieznanowice-4” Część B

wyłożonego do publicznego wglądu:

- w okresie od 17 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r. (obszar „Nieznanowice-4”)
- oraz w okresie od 18 marca 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r. (obszar „Nieznanowice-4” Część B).

Stwierdza się, że w wyniku realizacji procedury planistycznej związanej z wyłożeniem projektu planu dla części sołectwa Nieznanowice – obszar „Nieznanowice-4” Część B do publicznego wglądu oraz w wyniku rozpatrzenia przez Wójta Gminy Gdów zgłoszonych uwag – nie występują uwagi nieuwzględnione, wymagające rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/281/2026
Rady Gminy Gdów
z dnia 8 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Gdów
o sposobie realizacji,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Nieznanowice – obszar „Nieznanowice - 4” Część B,
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 ciepłą oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice – obszar „Nieznanowice - 4” część B, 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 Nieznanowice – obszar „Nieznanowice - 4” część B”.

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 XXXI/281/2026

Rady Gminy Gdów

z dnia 8 czerwca 2026 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