

**UCHWAŁA NR LXXI/406/2010  
RADY GMINY GDÓW**

z dnia 20 maja 2010 r.

**w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Fałkowice,  
obejmującej działki nr 483/3 i 477/1 oraz część działki nr 546 na odcinku przyległym do w/w działek  
w miejscowości Fałkowice (obszar „Fałkowice - 1”)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Gdów, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów, uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Fałkowice, uchwalonego uchwałą Nr X/57/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 28 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 690, poz. 4562), dla obszaru obejmującego działki nr 483/3 i 477/1 oraz część działki nr 546 w Fałkowicach, zwanego dalej obszarem „Fałkowice – 1”.

2. Ustalenia zmiany planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1 : 1000, który jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowi integralną część zmiany planu.

3. Uchwalając niniejszą zmianę planu, Rada Gminy Gdów, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3, zawarte są w Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie - rozumie się przez to ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Fałkowice, dla obszaru „Fałkowice – 1”,

2) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

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

4) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; rzędną poziomu terenu ustala się jako średnią arytmetyczną rzędnych z najwyższej i najniższej położonego projektowanego terenu przyległego do budynku,

5) wskaźnikach wykorzystania terenu – rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego,

6) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy, o której mowa w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

**§ 3.**

1. Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu,
- 2) oznaczenia:
  - a) granic obszaru objętego ustaleniami planu, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - c) innych elementów kształtujących warunki zagospodarowania terenów, w tym o elementach o charakterze informacyjnym, nie będących ustaleniami planu,
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu.

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

1) indywidualny numer terenu o określonym przeznaczeniu w danej miejscowości, wyróżniający dany teren spośród innych terenów (np.: „1.MN”, „2.MN, ... „7.MN”),

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:

1) „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 10),

2) „UP” - tereny usług publicznych (§ 11),

3) „KDD”, „KDW” - tereny ciągów komunikacyjnych (§ 12),

4) „ZP” - tereny zieleni urządzonej (§ 13),

5) „ZWS” - tereny wód powierzchniowych i zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych (§ 14),

4. W granicach każdego z terenów, o których mowa w ust. 3, w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów obowiązują łącznie:

1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,

2) ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu**

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

1) działania inwestycyjne winny być ukierunkowane na wytworzenie atrakcyjnej i komfortowej przestrzeni zamieszkania, w formie uporządkowanego kompozycyjnie zespołu zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, oraz na uzyskanie wysokich standardów w zakresie rozwiązań architektonicznych,

2) przy projektowaniu zagospodarowania terenu należy dążyć do zapewnienia harmonijnych relacji istniejącej i projektowanej zabudowy,

3) realizacja obiektów kubaturowych winna być poprzedzona lub prowadzona równoległe z realizacją systemu odprowadzania wód opadowych, niezbędnego z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne,

4) przewiduje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz elementów odwodnienia terenu w obrębie linii rozgraniczających Nciągówi drogowych; w tym celu w planie wyznacza odpowiednio poszerzone ciągi drogowesieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic; dopuszcza się inne ich przebiegrozwiązania tylko w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi,

5) wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy kształtować ciągi zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej ustala się:**

1) nakaz racjonalnego wykorzystywania gruntów w terenach przeznaczonych na cele zabudowy poprzez zachowanie ustalonych w planie parametrów dotyczących powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego,

2) stosownie do przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolami:

a) „MN” - przyporządkowuje się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) „ZP” - przyporządkowuje się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”,

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej nie występują przesłanki dla formułowania nakazów lub ograniczeń.

**§ 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, ustala się:**

1) położenie zewnętrznego obrysu lokalizowanych budynków powinno być dostosowane do przebiegu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają linię ograniczającą sytuowanie budynków, tzn. budynki mogą być usytuowane w tej linii lub w głębi terenu,

b) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

2) wskaźniki wykorzystania terenu określają ustalenia rozdziału III planu,

3) w terenach o określonym przeznaczeniu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami planu,

4) ustala się zasady kształtowania formy architektonicznej budynków mieszkalnych i usługowych:

a) dach głównej bryły budynku: dwu- lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połąci dachowych wynoszącym od 35° do 45°, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami, z kalenicą równoległą do dłuższego boku głównej bryły budynku, okap dachu powinien być wysunięty poza lico ściany budynku (na nie mniej niż 0,5 m),

b) zalecana jest jednorodność form dachów w obrębie jednego budynku; nad przybudówkami (np. garaż) dopuszcza się dachy pulpitowe, których kąt nachylenia może być mniejszy od kąta nachylenia połąci głównych, jednakże nie mniejszy niż 25°, lub tarasy,

c) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, materiały o fakturze dachówek,

d) lukarny - zalecana jednolita forma lukarn w obrębie jednego budynku; łączna powierzchnia lukarn nie powinna przekraczać 1/3 powierzchni dachu, mierzonej na elewacji, dachy lukarn nie powinny się łączyć,

e) kolorystyka - barwy dachu ciemne (brąz, czerwień, zieleń, szarość), barwy elewacji jasne pastelowe, zharmonizowane z dachem, z zastosowaniem naturalnych materiałów (zwłaszcza drewno i kamień),

5) dla budynków i obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej, jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie itp. – stosuje się zasady określone w pkt 4, przy czym dopuszcza się: zmniejszenie kąta nachylenia połąci dachowych do nie mniej niż 25°, zmniejszenie wymiaru okapów; w altanach, oranżeriach, wiatkach - stosowanie pokryć dachowych z materiałów przezroczystych,

6) w zakresie gabarytów zabudowy określa się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że kondygnacja najwyższa stanowi poddasze użytkowe; nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

b) dla garaży i budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

c) dla budynków o funkcji usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że kondygnacja najwyższa stanowi poddasze użytkowe; nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

d) wysokość innych obiektów w zabudowie jednorodzinnej, jak: wiaty, altany, oranżerie, ogranicza się do 4,5 metra,

7) wyklucza się podpiwniczanie budynków.

**§ 7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych ustaleniami planu:

- 1) nie przewiduje się dokonywania scalenia i podziału nieruchomości,
- 2) podziałów nieruchomości można dokonywać z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 3 - 5;
- 3) podziały nieruchomości w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) winny być dokonywane z uwzględnieniem projektowanego układu granic działek budowlanych, wyznaczonym na rysunku planu,
- 4) w podziałach nieruchomości należy uwzględnić położenie linii rozgraniczających dróg,
- 5) w granicach terenu usług publicznych („UP”) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku podziału powinna wynosić co najmniej 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) odstępstwo od zasad określonych w pkt 3 - 5 jest dopuszczalne:
  - 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 (dojścia, dojazdy, place zabaw, stacje transformatorowe itp.).

**§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym wynikających z przepisów odrębnych, a także warunków tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się:

- 1) z uwagi na występujące niekorzystne warunki gruntowo-wodne, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zagrożenie lokalnymi podtopieniami; należy zapewnić kompleksowe odwodnienie terenu zaś budynki projektować z uwzględnieniem geotechnicznych warunków posadowienia, stosownie do przepisów odrębnych,
- 2) zakazuje się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, nie mieszczących się w ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenu; zakaz nie dotyczy obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych w czasie trwania budowy.

**§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :

- 1) w zakresie **systemów komunikacji** :
  - a) zewnętrzne powiązania komunikacyjne (z drogą wojewódzką nr 967) zapewnia istniejąca droga gminna (oznaczona symbolem „KDD” na odcinku położonym w granicach obszaru objętego ustaleniami planu),
  - b) wewnętrzną obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące oraz projektowane odcinki dróg wewnętrznych („KDW”) wyznaczone w planie,
  - c) nowe obiekty należy wyposażyć w odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
    - shy; dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie/1 działkę,
    - shy; dla obiektów usługowych – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 4 miejsca postojowe /10 zatrudnionych,
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
  - a) teren należy wyposażyć w sieć wodociągową zasilaną z wodociągu gminnego w Fałkowicach,
  - b) przy budowie lub rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określone w przepisach szczególnych,
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej** :
  - a) teren należy wyposażyć w zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni w Gdowie; do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych,
  - b) teren należy wyposażyć w system odprowadzania ścieków opadowych,

c) wody opadowe i roztopowe ujęte w system kanalizacji opadowej, wprowadzane do wód lub do ziemi, nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających poziom dopuszczalny wg przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi,

4) w zakresie **systemów energetycznych** :

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

b) w pasie o szerokości 6 m (obustronnie) od istniejącej linii napowietrznej 15 kV wyklucza się realizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzenia zieleni wysokiej,

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

d) w zakresie systemów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska, z zaleceniem ograniczenia paliw stałych i wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,

5) w zakresie **systemów telekomunikacji** :

a) przewiduje się budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej,

b) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci,

6) w zakresie gospodarki odpadami:

a) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie **gospodarki odpadami** ,

b) odpady powinny być gromadzone w wyznaczonych dla tego celu miejscach oraz wywożone przez wyspecjalizowane jednostki na składowiska,

c) należy stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,

d) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, zgodnie z ustawą o odpadach.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia**

**§ 10. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od „1.MN” do „7.MN”) przeznaczają się dla:**

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie wymienionej w pkt 1, w tym komunikacji (dojść, dojazdów), infrastruktury niezbędnej dla potrzeb lokalnych, urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

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

1) zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

2) wskaźniki wykorzystania terenu, określa się następująco:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 11. 1. Teren usług publicznych („1.UP”) przeznaczają się dla:**

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

2) innych usług nie będących przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie - lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, z zastrzeżeniem, że ich udział powierzchniowy będzie stanowił nie więcej niż 40 % powierzchni usług publicznych,

3) infrastruktury technicznej, komunikacji, małej architektury, zieleni urządzonej.

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

1) wskaźniki wykorzystania terenu określa się następująco:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 12. 1. Tereny ciągów komunikacyjnych („1.KDD”, od „1.KDW” do „9.KDW)** przeznacza się dla układu komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym służącymi do odwodnienia terenu) oraz zielenią.

2. Symbole użyte dla oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają odpowiednio:

1) „KDD” – ulicę publiczną klasy D – dojazdową (istniejąca droga gminna),

2) „KDW” – projektowane ulice wewnętrzne.

3. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić:

1) wymagania dotyczące parametrów technicznych dróg, określone w przepisach odrębnych,

2) wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych,

3) możliwość realizacji urządzeń służących do odwodnienia terenu,

4) możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej, w tym systemu odwadniania terenu.

4. Dopuszcza się możliwość zaliczenia wyznaczonych w planie ulic wewnętrznych do kategorii dróg gminnych; w takim przypadku należy zapewnić dostosowanie parametrów technicznych ulicy do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

**§ 13. 1. Tereny zieleni urządzonej („1.ZP”, „2.ZP”)** przeznacza się dla ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, takich jak zieleńce, skwery, place zabaw.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie lokalizację:

1) niekubaturowych obiektów i urządzeń służących realizacji funkcji rekreacji i wypoczynku,

2) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,

3) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym systemu odwadniania terenu.

**§ 14. 1. Tereny wód powierzchniowych i zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych („1.ZWS”)** przeznacza się dla:

1) wód płynących – istniejącego cieku wodnego,

2) gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt oraz działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną,

3) utrzymania i wprowadzania obudowy biologicznej wód płynących w postaci zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień.

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

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, ochrony przeciwpowodziowej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym ciągów pieszych i rowerowych, a także małej architektury,

2) wyklucza się lokalizację obiektów innych, niż wymienione w pkt 1.

#### **Rozdział 4.** **Przepisy końcowe**

**§ 15.** Stawkę procentową, na podstawie której nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 10 %.

**§ 16.** W granicach obszaru „Falkowice – 1” tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Falkowice, uchwalonego uchwałą Nr X/57/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 28 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 690, poz. 4562).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gdów.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.