Uchwała Nr ……

Rady Gminy Gdów

z dnia ……. r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - OBSZAR A, w granicach „Obszaru-1”

projekt – wersja do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia do 2 września 2026 r.

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 2026 r. poz. 538 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*,

Rada Gminy Gdów,

po stwierdzeniu, że projekt zmian planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów,

uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR A, przyjętego uchwałą Nr VI/32/2015 Rady Gminy Gdów z dnia 26 lutego 2015 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A* (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1619).
2. Granice obszaru objętego zmianą planu, zwanego dalej „Obszarem-1”, określa uchwała Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*.
3. Niniejszą zmianą planu:
   1) wprowadza się zmiany ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR A; zakres zmian ustaleń tekstowych określa § 2 niniejszej uchwały;
   2) wprowadza się zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR A; granice i zakres zmian określa część graficzna zmian planu, w postaci rysunku zmiany planu, przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Uchwalając niniejszą zmianę planu Rada Gminy Gdów rozstrzyga jednocześnie o sposobie:
   1) rozpatrzenia uwag do projektu zmian 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.

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

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

Uwaga: załączniki nr 2, 3 i 4 zostaną sporządzone w późniejszych etapach procedury planistycznej.

§ 2

W uchwale Nr VI/32/2015 Rady Gminy Gdów z dnia 26 lutego 2015 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A* (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1619) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W odniesieniu do „Obszaru-1" objętego zmianą planu sporządzaną na podstawie uchwały Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*:

1) definicje wymienione w art. 2 pkt 28-35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stosuje się 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);

2) przeznaczenia terenów określono zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. Poz. 2404);

3) w pozostałym zakresie stosuje się dotychczasowe ustalenia planu, z wyjątkiem ustaleń wprowadzonych zmianą planu.";

2) w § 5 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W granicach „Obszaru-1" objętego zmianą planu sporządzaną na podstawie uchwały Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*, wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) „1U" – teren usług;
   2) „1KDG" – teren drogi głównej."

3) po § 21 dodaje się paragraf 21a w brzmieniu:

„§ 21a.

1. Dla terenu usług (symbol „1U"), położonego w granicach „Obszaru-1" objętego zmianą planu, określa się przeznaczenie: tereny usług oraz ustala się, z zastrzeżeniem kolejnych ustaleń:

1) przeznaczenia uzupełniające:
   a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
   b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
   c) tereny garażu,
   d) tereny parkingu,
   e) tereny stacji paliw płynnych,
   f) tereny zieleni urządzonej;
2) przeznaczenia wykluczane: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu **1U** ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
1) łączna powierzchnia zabudowy obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 80 % maksymalnej powierzchni zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu w terenie inwestycji;
2) zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, których położenie wskazano na rysunku planu z uwzględnieniem wymaganych odległości od dróg wojewódzkich nr 966 i 967 oraz od elementów zagospodarowania związanego z realizacją planowanej linii kolejowej Podłęże – Szczyrzyc – Tymbark/Mszana Dolna;
3) obsługę komunikacyjną należy zapewnić w oparciu o drogi niższych klas technicznych i istniejące powiązania z drogą wojewódzką; w przypadku konieczności wyznaczenia nowych powiązań z drogą wojewódzką powinny one spełniać wymagania obowiązujących przepisów technicznych;
4) z uwagi na występowanie gruntów zmeliorowanych siecią drenarską należy uwzględniać obowiązki, jakie nakłada ustawa Prawo wodne w zakresie przebudowy urządzeń melioracji wodnych, ich likwidacji oraz możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   a) 14 m dla budynków usługowych,
   b) 8 m dla garaży,
   c) 12 m dla budowli;
6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   a) dachy budynków należy wznieść jako dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia, z zastrzeżeniem lit. b-d, 20^{O} - 45^{O}, stałym na całej długości połaci, z kalenicą główną dachów usytuowaną równolegle do dłuższego boku rzutu prostokątnego budynku, wysięg okapu nie mniejszy niż 0,5 m,
   b) w budynkach jednokondygnacyjnych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 24 metry dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 15^{O} - 45^{O},
   c) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 18 metrów, których wysokość nie przekracza 12 metrów, dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci 15^{O} - 45^{O},
   d) dopuszcza się stosowanie przekryć płaskich w formie tarasów, z zachowaniem warunków, że powierzchnia tarasu stanowi nie więcej 25% powierzchni zabudowy budynku oraz, że taras usytuowany jest poniżej głównej bryły dachu budynku; ponadto stosowanie przekryć płaskich dopuszcza się dla wiat stacji paliw płynnych,
   e) dachy w kolorach czerwieni, brązu, bordo i grafitu,
   f) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn, przy czym na jednym budynku należy stosować jedną formę lukarn, dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi lub naświetlami dachowymi w tym pasami naświetli kalenicowych; możliwość doświetlenia dotyczy również obiektów jednokondygnacyjnych,
   g) garaże mogą być realizowane jako dobudowane, wbudowane w budynki lub wolnostojące;
7) zakazuje się:
   a) realizacji dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie lub poziomie oraz dachów płaskich i namiotowych,

b) stosowania do wykończenia elewacji tłuczonych luster, szkła barwionego oraz niskostandardowych materiałów takich jak blacha falista, siding;

8) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy w terenie 1U: maksymalna – 1,0; minimalna – 0,1;
9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
10) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 10 arów; ponadto obowiązują zasady określone w § 8 ust. 3 i 4;
12) w granicach terenu należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 2 planu, realizowanych jako miejsca zewnętrzne lub usytuowane w obiektach budowlanych;
13) w ramach lokalizacji publicznie dostępnych miejsc do parkowania nakazuje się wyznaczanie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż:
    a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
14) uciążliwość obiektów poza granicami terenu inwestycji, na których są zlokalizowane nie może stanowić zagrożenia dla zachowania standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.”

4) po § 24 dodaje się paragraf 24a w brzmieniu:

„§ 24a.

1. Dla terenu drogi głównej (symbol „1KDG”), położonego w granicach „Obszaru-1” objętego zmianą planu, określa się przeznaczenie: tereny drogi głównej 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 terenu 1KDG ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) teren przewiduje się do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 967 stanowiący integralną część tej drogi;
2) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu drogi publicznej;
3) zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
4) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.”

5) w § 32 na końcu pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) dla terenów położonych w granicach „Obszaru-1” objętego zmianą planu sporządzaną na podstawie uchwały Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*.:

a) oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U – 30%,
b) oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG – 5%.”

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gdów.

§ 4

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