



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 13 marca 2018 r.

Poz. 1865

### UCHWAŁA\* NR XLI/403/18 RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 16 lutego 2018 roku

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Mostowa, Spokojna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), Rada Gminy Zabierzów stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Mostowa, Spokojna” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ZABIERZÓW – MOSTOWA, SPOKOJNA”**, zwany dalej „planem”

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

#### **Rozdział 1.** **Obszar objęty planem**

**§ 3.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,20 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XIX/193/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 czerwca 2016 roku.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od projektowanego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków (ich nadziemnych części), z dopuszczeniem wysunięcia

---

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

- przed wyznaczoną linię balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;
  - 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;
  - 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;
  - 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
  - 8) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem;
  - 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.);
  - 10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.);
  - 11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
  - 12) **usługach niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych dla tego rodzaju przeznaczenia** – uznaje się za takie usługi realizowane w obiekcie mieszkalnym oraz obiekcie usługowym wolnostojącym o wysokości i gabarytach zgodnych z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe (np. krawiectwo, fryzjerstwo, salony kosmetyczne, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne itp.), żłobki, przedszkola, biblioteki, wypożyczalnie, gabinety lekarskie i stomatologiczne, salony odnowy biologicznej, fitness, usługi rehabilitacyjne, budynki i lokale biurowe, administracyjne, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, prawniczych itp. Powyższy katalog nie jest zamknięty, co oznacza, że w terenach MN/U mogą być również dopuszczone inne, niewymienione rodzaje usług, w tym usługi występujące w terenach mieszkaniowych w obszarze planu (np. niewielkie – do trzech stanowisk warsztaty naprawcze samochodów i sprzętu komunikacyjnego, stacje diagnostyczne itp.);
  - 13) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2062 ze zm.).

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. W obszarze planu dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu.

2. W terenach gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie dotrzymują ustalonych planem wartości, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej ustaloną w danym terenie dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższenia budynku, za wyjątkiem przebudowy dachu płaskiego. W przypadku przebudowy dachu płaskiego dopuszcza się przykrycie budynku dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połączenia dachowych do 25°.

4. W obszarze planu jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę, materiały imitujące dachówkę lub blachę płaską, o odcieniu ciemnym (w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości). Dopuszcza się stosowanie innych rodzajów pokryć dachowych w przypadku realizacji budynków gospodarczych lub garażowych z dachem płaskim.

5. W obszarze planu jako materiały wykończeniowe elewacji należy stosować tynk w jasnej tonacji (odcienie bieli i szarości) oraz materiały naturalne: kamień, cegła, klinkier, drewno (w naturalnych kolorach).

6. W obszarze planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla drogi krajowej Nr 79: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDD: od 6 do 8,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu.

7. W obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz ich część usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz poza liniami zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenów przylegających do drogi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne jak gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna, przy czym sprawność cieplna kotłów musi wynosić co najmniej 85%.

2. Dopuszcza się:

- 1) stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1148 ze zm.).

3. W obszarze planu zakazuje się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MN/U do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

5. Zakres usług w terenach MN/U ogranicza się do usług niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwym dla tego rodzaju przeznaczenia. Wymogiem bezwzględny dla lokalizowania usług w terenach MN/U jest zachowanie warunku, aby uciążliwość nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

6. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych i rowów melioracyjnych w całym obszarze objętym planem (ujawnionych i nieujawnionych na rysunku planu) oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych, konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przed powodzią.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte formami ochrony przyrody**

§ 7. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem Nr 83/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 655 poz. 3999 z dnia 20 października 2006 roku).

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oraz krajobrazów piorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 8. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, ustanowionego rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3163 z dnia 25 lipca 2011 roku ze zm.). W terenach tych obowiązują zakazy i ograniczenia określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

2. W obszarze planu znajduje się obszar zalewowy od rzeki Rudawy gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

### **Rozdział 6.**

#### **Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy**

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MN/U- 3MN/U.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w układzie wolnostojącym i bliźniaczym) oraz zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

3. Zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m;
  - b) dla pozostałych budynków: 6 m.
- 4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 30 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);

b) minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- realizowane na terenie inwestycji.

7. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie w celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 10.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1UP**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu i innych usług służących realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych realizowanych w budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach zamieszkania zbiorowego wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla wykonywania działalności, o której mowa w ust. 2, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej;
- 2) działalności w zakresie handlu i gastronomii oraz innych nieuciążliwych usług w budynkach, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona na te cele nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) budynków garażowych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) miejsc postojowych;
- 7) obiektów małej architektury;
- 8) ciągów pieszych i rowerowych;
- 9) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 12 m;
  - b) dla pozostałych budynków: 6 m.
- 4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie dla budynków o wysokości do 6 m;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 60 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;  
- realizowane na terenie inwestycji.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1UC - 2UC**.

2. Ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, prowadzonej w budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z zakresu rzemiosła produkcyjnego i wytwórczości;  
- wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla wykonywania działalności, o której mowa w ust. 2, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej;
- 2) budynków garażowych;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;
  - b) dla pozostałych budynków: 6 m.
- 4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie dla budynków o wysokości do 6 m;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 35 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;  
- realizowane na terenie inwestycji.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1P/U - 2P/U**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z zakresu produkcji przemysłowej i rzemieślniczej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) ciągów pieszych i rowerowych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;
  - b) dla pozostałych budynków: 6 m.
- 4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 120 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;  
- realizowane na terenie inwestycji.

**§ 13. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDD-3KDD** oraz **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW-4KDW**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KDD ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej dojazdowej (D), w ciągu dróg gminnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

4. W terenach, o których mowa w ust. 2 i 3 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których liczbę określa się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1W**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia ludności w wodę.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków technicznych i gospodarczych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5.

**§ 15. 1.** Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1E**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia ludności w energię elektryczną.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) budynków technicznych i gospodarczych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 6 m;
- 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 16. 1.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów: za pośrednictwem dróg publicznych i wewnętrznych – powiązanych z układem zewnętrznym drogą krajową Nr 79.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDD:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach obszaru objętego planem: od 5 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 4,25 m.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5 do 8 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 3 m.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej**

**§ 17. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji;
- 2) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączenie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;



- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15 kV) napięcia poprzez ich utrzymanie i rozbudowę;
  - b) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów i urządzeń;
  - c) ustala się, że sieci średniego i niskiego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust. 1 i 2;
- 7) w zakresie **telekomunikacji**: z istniejącej sieci i urządzeń łączności publicznej poprzez ich utrzymanie i rozbudowę.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 18.** Cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego Nr 7173 Zabierzów. W strefie tej obowiązują ograniczenia ustanowione decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 077/76 z dnia 20 listopada 1976 roku.

**§ 19.** Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej Hw = 283 m n.p.m. dla lotniska Kraków-Balice. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Kraków-Balice obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

**§ 20.** Przy realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów techniczno-budowlanych dotyczących sieci gazowych.

**§ 21.** Przy realizacji budynków w strefie technicznej linii średniego napięcia obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 22.** W obszarze planu:

- 1) znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: utrzymanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250;
- 2) ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) tereny gminnych dróg publicznych (KDD),
  - b) tereny infrastruktury technicznej (W, E).

**§ 23.** 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych (KDD).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady jej kształtowania:

- 1) ustala się zakaz umieszczania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 24. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### **Rozdział 12.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 25. 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego z przedziału 60° – 120°.

### **Rozdział 13.**

#### **Stawki procentowe**

§ 26. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

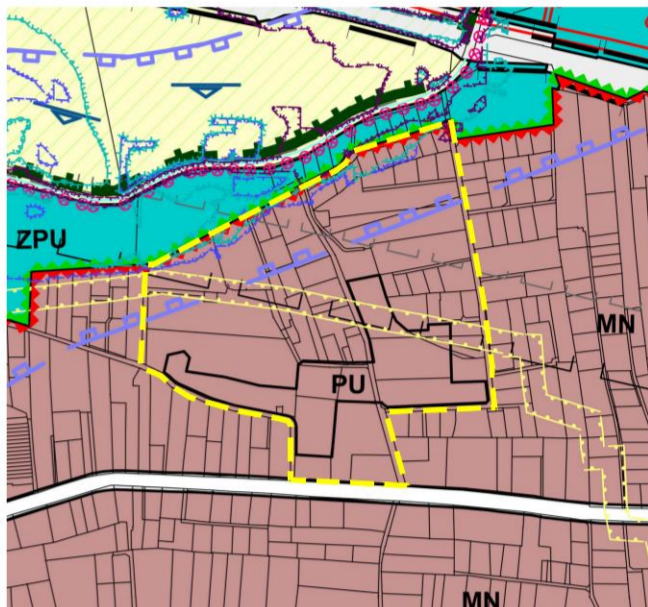
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady  
**Maria Kwaśnik**



1

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABIERZÓW SKALA 1:10000**



--- Granice obszaru objętego planem

**LEGENDA:**

**STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY**

OBSZARY FUNKCJONALNE

OBSZAR INTENSYWNEJ URBANIZACJI

PODZIAŁ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

OBSZAR KONTYNUACJI ZABUDOWY

OBSZAR NOWEJ ZABUDOWY

**PODSTAWOWE FUNKCJE W GMINIE**

MN TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

PU TERENY PRZEZNACZONE DO ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

LINIE WYODRĘBNIAJĄCE TERENY WEDŁUG FUNKCJI PRZEWAŻAJĄCEJ

**OBSZARY ZAGROŻEŃ**

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

ZASIĘG ZALEWU Q 10%

ZASIĘG ZALEWU Q 1%

ZASIĘG ZALEWU Q 0,1%

ZASIĘG DOPUSZCZALNYCH POZIOMÓW HAŁASU OD KOLEI W PORZE NOCNEJ

50 dB L<sub>N</sub>

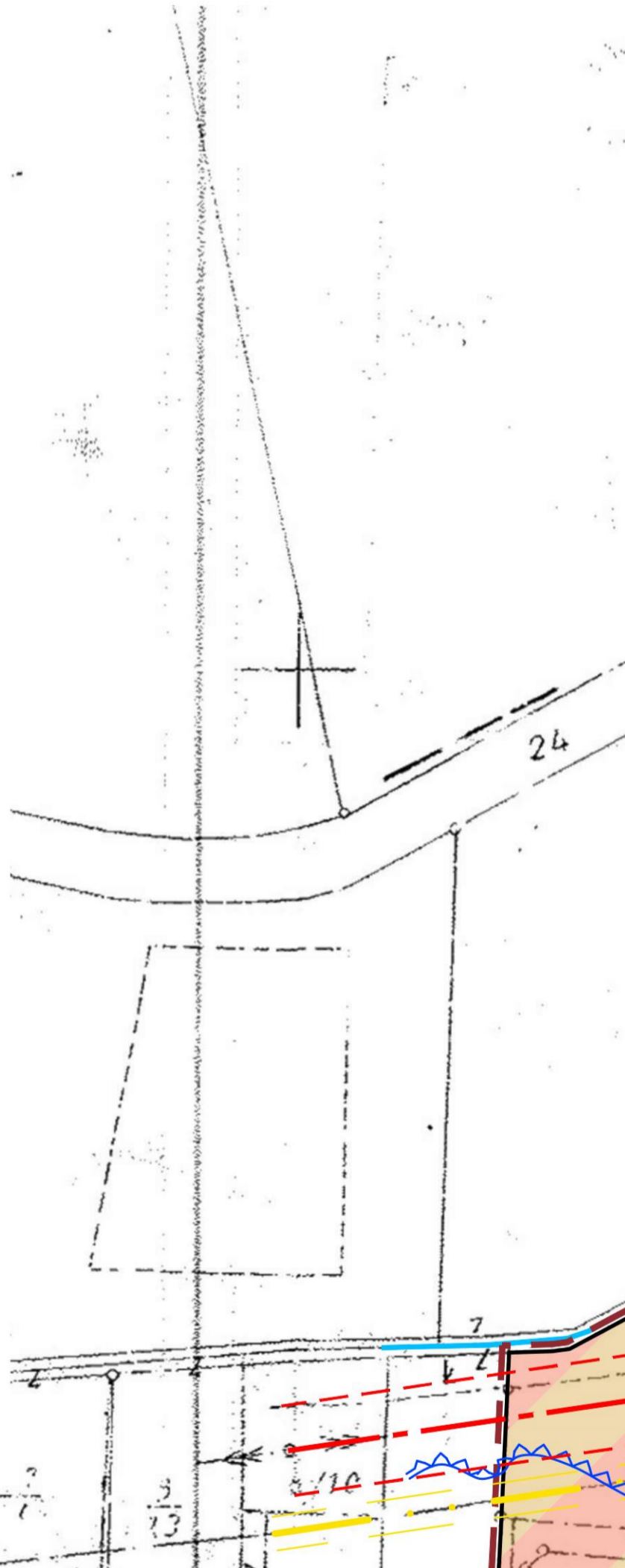
ZASIĘG DOPUSZCZALNYCH POZIOMÓW HAŁASU OD KOLEI W PORZE NOCNEJ

50 dB L<sub>N</sub>

ODLEGŁOŚĆ PODSTAWOWA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

STREFY OCHRONNE OD POWIERZCHNIOWYCH UJĘĆ WODY

WEWNĘTRZNY TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ (WTOP) UJĘCIA WODY Z RZEKI RUDAWY



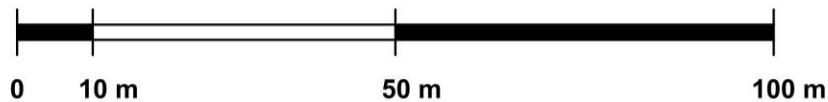




# BSZARU „ZABIERZÓW – MOSTOWA, SPOKOJNA”

SKALA 1:1000

26  
29 L

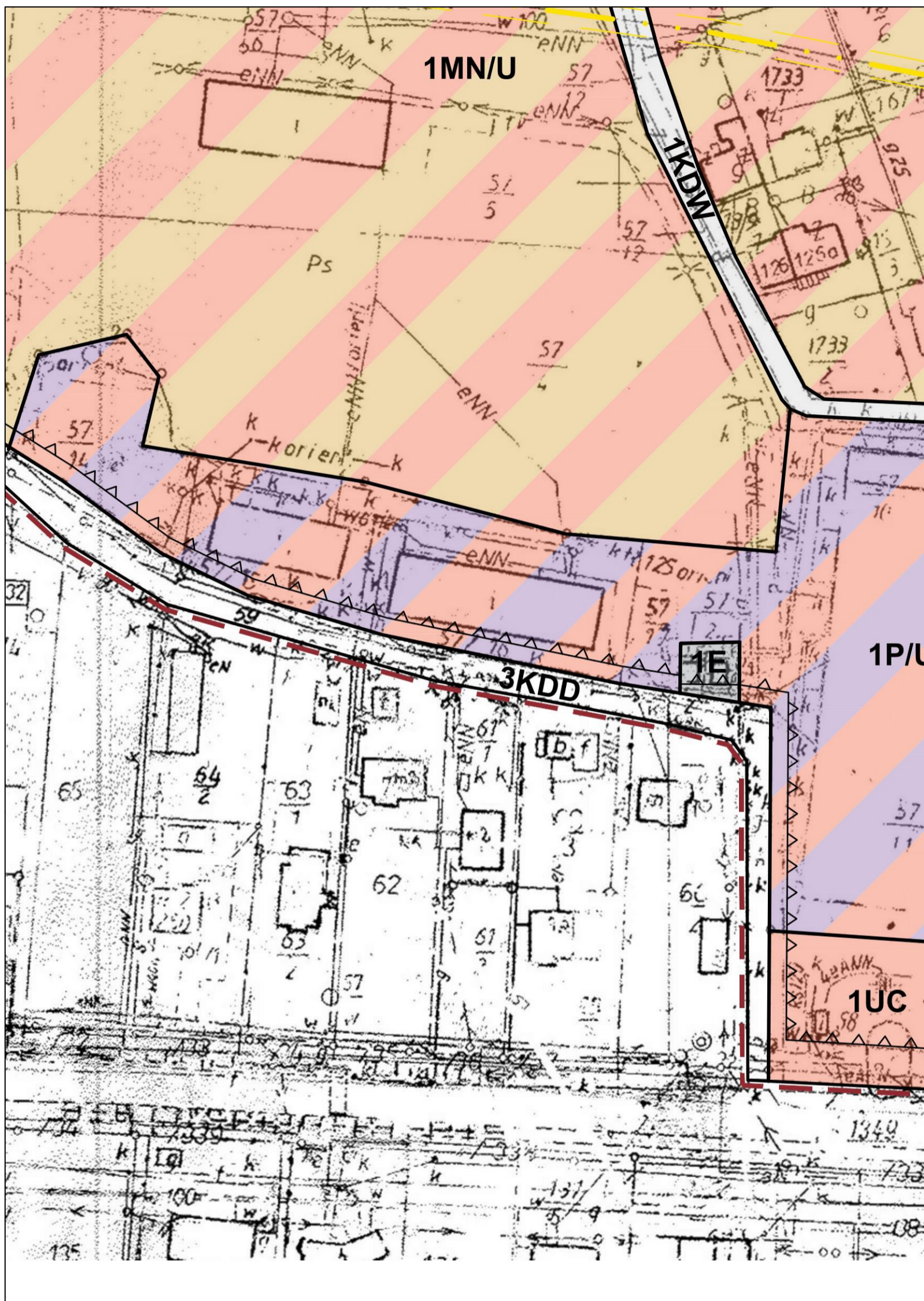


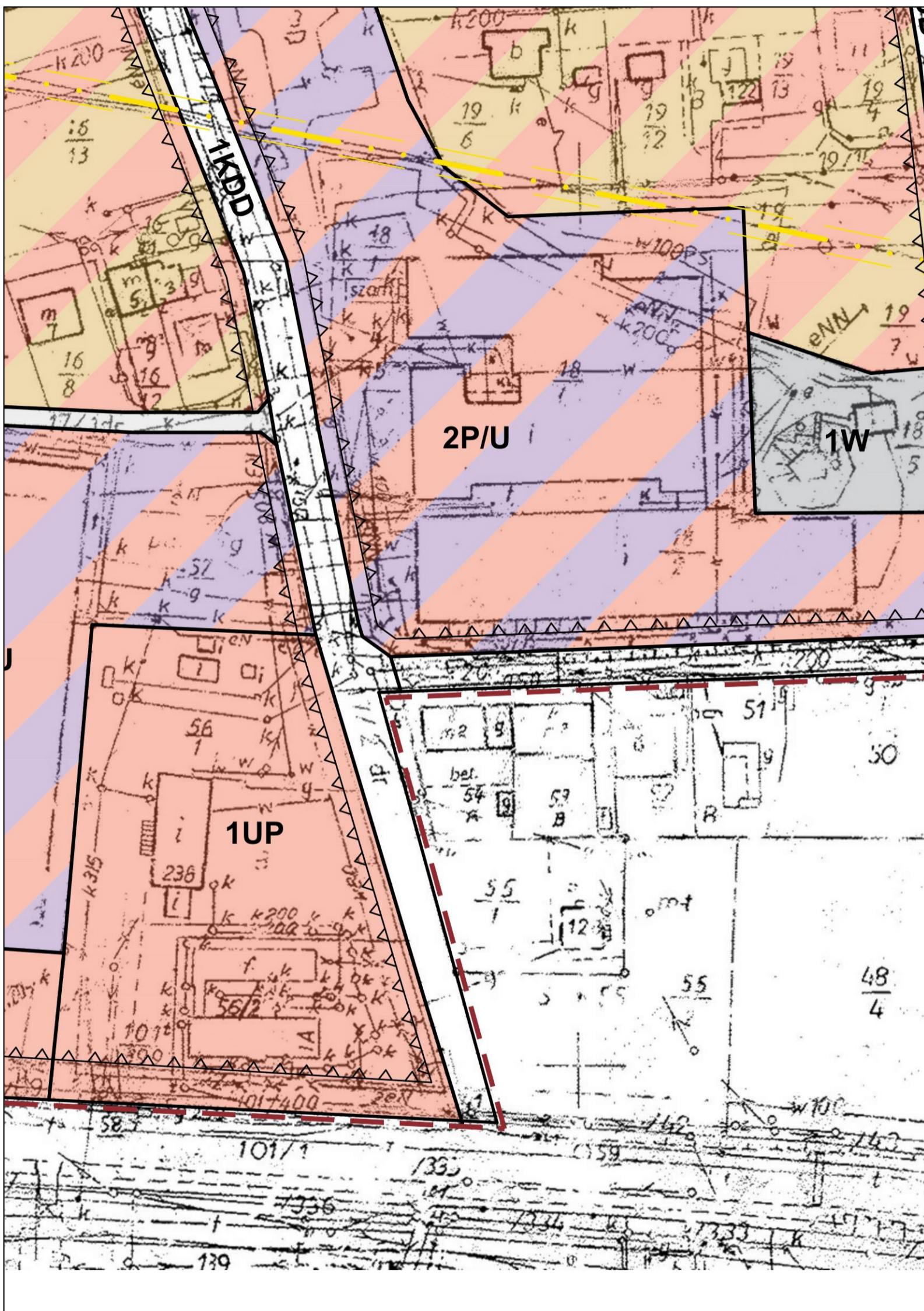
## OZNACZENIA:

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
Przeznaczenia terenów:	
	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne
	Tereny zabudowy usługowej - usługi

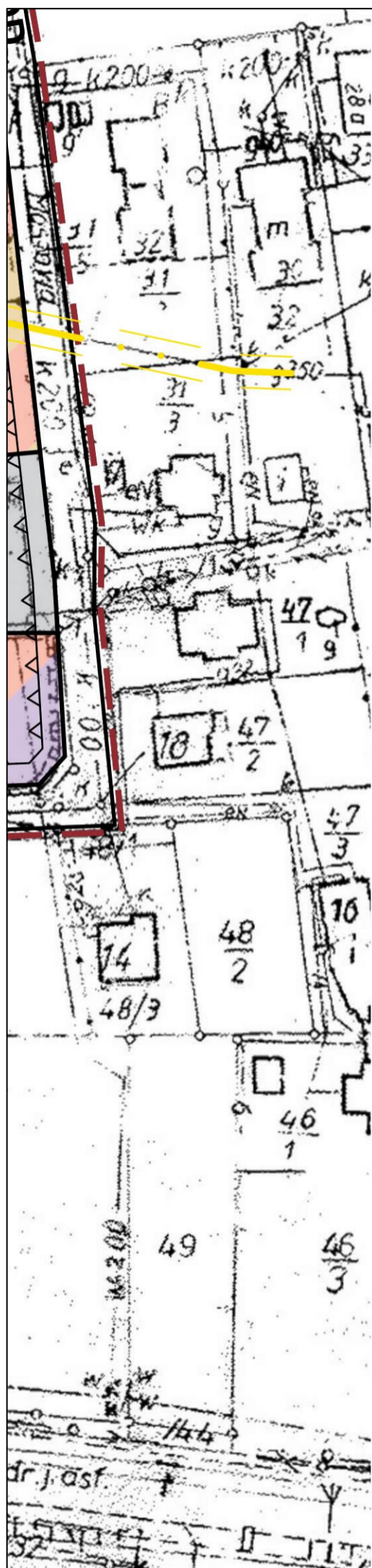








8



<b>1UC - 2UC</b>	komercyjne
<b>1P/U - 2P/U</b>	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
<b>1KDD - 3KDD</b>	Tereny dróg publicznych
<b>1KDW - 4KDW</b>	Tereny dróg wewnętrznych
<b>1W</b>	Tereny infrastruktury technicznej - Wodociągi
<b>1E</b>	Tereny infrastruktury technicznej - Elektroenergetyka
Oznaczenia informacyjne:	
	Strefa ochronna terenu zamkniętego Nr 7173 Zabierzów - cały obszar planu
	Powierzchnia pozioma wewnętrzna Hw = 283 m n.p.m. dla lotniska Kraków-Balice - cały obszar planu
	Teren ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy - cały obszar planu
	Otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego - cały obszar planu
	Granica obszaru zalewowego od rzeki Rudawy - Q1%
	Gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 wraz ze strefą kontrolowaną 2x3m
	Linia średniego napięcia 15 kV ze strefą techniczną 2x8 m
	Stacja transformatorowa nn/SN
	Cieki wodne i rowy melioracyjne

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR XLI/403/18  
RADY GMINY ZABIERZÓW  
Z DNIA 16 LUTEGO 2018 ROKU



**URZĄD GMINY ZABIERZÓW**  
Wydział Planowania Przestrzennego,  
Geodezji i Gospodarki Gruntami

Data:  
Luty 2018

Przewodniczący Rady  
**Maria Kwaśnik**

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLI/403/18  
Rady Gminy Zabierzów  
z dnia 16 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zabierzów w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	27 grudzień 2017		<p>„Gmina Zabierzów zaprasza do konsultacji społecznych, które będą miały wpływ na życie codzienne obywateli, a których skutki bezpośrednio lub pośrednio dotkną mieszkańców proponowanych przez administrację działka.”</p> <p>„Po ostatnich działaniach administracji gminnej w sprawie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego w Zabierzowie między ulicami Spokojną i Mostową Gmina zupełnie zlekceważyła nasze prośby.”</p> <p>„Pozostawienie terenu na działkach 21/6, 21/3, 21/5, 22/25, 22/26, 22/24, 22/23, 22/22 /dawne kurniki/ z przeznaczeniem pod komercję tworzy jednocześnie strefę dla rozwoju przemysłu. Na tym terenie już działa betoniarnia, zakład produkcyjny pracujący na trzy zmiany”.</p> <p>„Od lat staramy się przekonać gminę, żeby pozwoliła nam spokojnie żyć w terenie gdzie już działa wielka firma Food Care i nie chcemy dalszej rozbudowy strefy przemysłowej.”</p> <p>„Reszta terenu wokół ma status usługowo – mieszkaniowy przecież można ten teren przekwalifikować na usługowy nie blokując rozwoju firmy właścicielowi magazynów ale nie do rozmiarów na które zezwala komercja.”</p>	Działki nr 21/6, 21/3, 21/5, 22/25, 22/26, 22/24, 22/23, 22/22 Zabierzów	Obszar całego planu		nieuwzględniona	<p>Zgodnie z żądaniem Pani występującej w imieniu Mieszkańców ulic Spokojnej i Mostowej oraz wcześniejszymi ustaleniami i faktami tutaj. Organ przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spokojnej i Mostowej w Zabierzowie. Łącznie planem objęto ok. 14 ha.</p> <p>Mając na uwadze treść przedmiotowej uwagi, należy przypomnieć, iż to tutaj. Organ doprowadził do pozyskania działek na rzecz Gminy o numerach 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/16, 22/18, 22/19, 22/20, 22/2, 22/22 w Zabierzowie, w celu zabezpieczenia mieszkańców przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z przeznaczenia tychże działek w aktualnie obowiązującym miejscowym planie z roku 2004, z przeznaczeniem pod usługi komercyjne – symbol planu UC.</p> <p>W tym miejscu należy podkreślić, iż to właśnie te działki zostały przekształcone w projekcie planu z działek komercyjnych UC na działki mieszkaniowo-usługowe MN/U. Nie bez znaczenia jest również fakt, że właśnie o takie przeznaczenie między innymi dla przedmiotowych działek wniosła Pani w imieniu Mieszkańców ulic Spokojnej i Mostowej.</p> <p>Poinformować należy, iż powierzchnia usług komercyjnych w projekcie planu została ograniczona z ok 2 ha do ok. 1,2 ha tj. o około 0, 8 ha. Doprowadzono również do realizacji postulatu ograniczenia rozbudowy strefy przemysłowej z ok. 5,5 ha do ok. 3,0 ha tj. o około 2,5 ha.</p> <p>Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zmiany poczynione w stosunku do aktualnie obowiązującego miejscowego planu z 2004 r., w zakresie ograniczenia terenów komercyjnych i przemysłowych wykazane powyżej, dokonane zostały na wniosek właścicieli tychże terenów, w ramach konsultacji społecznych - bowiem tutaj. Organ może działać tylko zgodnie z prawem i w granicach prawa.</p> <p>Biorąc pod uwagę głos wszystkich zainteresowanych stron, ich interes prawny bądź faktyczny, tutaj. Organ sporządził projekt miejscowego planu w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, uwzględniając złożone wnioski i uwagi do projektu</p>

								planu między innymi w zakresie gwarantującym; bezpieczeństwo ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Niewzględnienie uwag w zakresie działek nr 21/6, 21/3, 21/5, 22/25, 22/26, 22/24, 22/23 w Zabierzowie wynika z faktu, iż przedmiotowe działki w obowiązującym miejscowym planie objęte są terenami usług o charakterze komercyjnym, a właściciele przedmiotowych działek nie wystąpili z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tychże na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przedmiotowe działki znajdują się w obszarze intensywnej urbanizacji w ramach obszaru kontynuacji zabudowy. Podsumowując, należy stwierdzić, iż projekt sporządzanego miejscowego planu ogranicza w sposób zdecydowany tereny przeznaczone pod przemysł i komercję zgodnie z żądaniem zainteresowanych stron z ok 7,5 ha do ok 4,2 ha tj. około 3.3 ha zostaje przekształconych na tereny zgodne z wniesioną uwagą.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Wyjaśnienia uzupełniające – ilekroć w treści niniejszego wykazu jest mowa o:

- Studium - należy przez to rozumieć ujednolicone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów,
- planie - należy przez to rozumieć sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru - „Zabierzów – Mostowa, Spokojna”,
- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady  
**Maria Kwaśnik**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLI/403/18  
Rady Gminy Zabierzów  
z dnia 16 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

**I.** Do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należą:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmująca:

- 1) zaopatrzenia w wodę w zakresie rozbudowy gminnej sieci w oparciu o istniejącą sieć rozbiorczą,
- 2) odprowadzenia ścieków w zakresie rozbudowy systemu gminnej sieci kanalizacyjnej.

2. Budowa, utrzymanie i eksploatacja własnych lub wspólnych z innymi gminami:

- 1) regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów,
- 2) punktów zbiórki odpadów segregowanych i wielkogabarytowych,
- 3) zbiorczych punktów gromadzenia odpadów.

**II.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) finansowania inwestycji drogowych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji unijnych,
  - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - e) innych kredytów i pożyczek bankowych,
  - f) innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

**III.** Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy prowadzą gminne jednostki organizacyjne.

Przewodniczący Rady  
**Maria Kwaśnik**