UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY ZABIERZÓW
z dnia …….. roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, poz. 1597), art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/267/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, Rada Gminy Zabierzów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów, 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Plan obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do uchwały Nr XXIV/267/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów.

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
2) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy

zagospodarowania terenu tj.: zieleń urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania, urządzenia budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie powodujący z nim kolizji i dopuszczony na wyznaczonym terenie na warunkach określonych w niniejszym planie;
4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych lub rozbudowywanych budynków; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię nadziemnych części budynków jak: okapy, schody, pochylnie, rampy itp.;
6) **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 2026 r. poz. 538 ze zm.);
7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
11) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
12) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć „powierzchnię kondygnacji" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
13) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć „kondygnację nadziemną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
14) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
15) **dojazdach niewydzielone** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
16) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach urządzony jako teren biologicznie czynny;
17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej oraz obiekty

usługowe służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, (w tym państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, obiektów sportowych, ochrony przeciwpożarowej – remiza strażacka) wraz z uzbrojeniem terenu;

18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe stanowiące działalność nieuciążliwą w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz w zakresie: nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu i rekreacji;
19) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć boiska sportowe, pola golfowe, minigolf, urządzone miejsce na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku (w tym place zabaw), wiaty, ścieżki zdrowia, punkty i platformy widokowe itp.;
20) **obiektach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: kąpieliska, stadiony, otwarte baseny kąpielowe oraz obiekty towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne), pola namiotowe, siłownie, parki linowe, skateparki;
21) **dach płaski** - dach o spadku do 12 stopni lub stropodach.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

3. 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.

§ **5.** 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:
1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od terenów kolejowych;
5) strefa zieleni;
6) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
   a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) M1U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
   c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   d) UP – tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
   e) U – tereny zabudowy usługowej,
   f) UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
   g) PU – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
   h) RU – tereny obiektów i ośrodków rolniczych,
   i) US – tereny sportu i rekreacji,
   j) ZC – teren cmentarza,
   k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
   l) ZPU – tereny zieleni urządzonej z usługami,

m) ZL – tereny lasów,
n) Z – tereny zieleni nieurządzonej
o) R- tereny rolnicze,
p) WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
q) ZD – tereny ogrodów działkowych,
r) KS – tereny parkingów,
s) IT – tereny infrastruktury technicznej,
t) KK – tereny kolejowe,
u) KDGP/KDG – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej,
v) KDGP/KDZ – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi zbiorczej,
w) KDG – teren drogi głównej,
x) KDZ – teren drogi zbiorczej,
y) KDD – teren drogi dojazdowej,
z) KDW – teren drogi wewnętrznej,
aa) KK/KDGP/KDG – tereny kolejowe, teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego, teren drogi głównej,
bb) KK/KDZ - tereny kolejowe, teren drogi zbiorczej,
cc) KK/KDD - tereny kolejowe, teren drogi dojazdowej,
dd) KK/KDW - tereny kolejowe, teren drogi wewnętrznej.

2. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
2) zasięg odległości 50 m od stopy wału;
3) osuwiska aktywne;
4) osuwiska okresowo – aktywne;
5) osuwisko nieaktywne;
6) strefy buforowe;
7) granica Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
8) granica otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
9) rezerwat przyrody „Skała Kmity”;
10) rezerwat przyrody „Kleszczowskie Wąwozy”;
11) otulina rezerwatu przyrody „Kleszczowskie Wąwozy”;
12) użytek ekologiczny stanowisko Lilii Złotogłów na Garbie Tenczyńskim;
13) pomniki przyrody;
14) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
15) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
16) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
17) pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 50 m;
18) pas izolujący tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 150 m;
19) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
20) powierzchnie ograniczające przeszkody dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice;
21) powierzchnie ograniczające przeszkody dla istniejącej drogi startowej lotniska Kraków – Balice;
22) strefa ochrony oddziaływania obiektów specjalnych;

23) lotnicze urządzenia naziemne (LUN) radar dozorowania o numerach z rejestru A/2032/2015 i A/2033/2016;

24) odległość 600 m od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) A/2032/2015 i A/2033/2016.

3. Elementy informacyjne planu:

1) wojskowe tereny zamknięte;

1) gazociąg wysokiego ciśnienia;

2) kolejowej tereny zamknięte;

3) zasięg pasa od Rudawy z zakazem budowy nowych obiektów budowlanych obowiązujący w granicy Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego

4) ciągi widokowe;

5) punkty widokowe;

6) szlaki piesze;

7) zasięg obszaru zagrożenia powodzią w przypadku wylewu wody 100 – letniej (Q1%) bez cofki;

8) korytarze ekologiczne;

9) rowy melioracyjne;

10) zbieracze drenarskie;

11) grunty zdrenowane;

12) granice obszarów objętych koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne;

13) cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

4. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

**§ 6.** 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; dopuszcza się możliwość scalania i podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady zawarte w ust. 2.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalne powierzchnie działek – 800 m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;

3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 16 m;

4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

3. Ustala się zasady dla wyznaczonych w planie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami dla terenów, o których mowa w Rozdziale 3, przy uwzględnieniu iż:

1) do działki powstałej z podziału nieruchomości mającego na celu wydzielenie (odcięcie) części (fragmentu) działki przeznaczonej na cele dróg i ulic wyznaczonym liniami rozgraniczającymi planu ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działki, dla poszczególnych rodzajów terenów nie stosuje się;

2) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, dojazdy niewydzielone, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;

3) ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;

4) podział nieruchomości musi zapewnić dojazd do działki oraz możliwość lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) ustala się, iż na jednej nowo wydzielanej działce budowlanej może być lokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, wyłącznie przy zapewnieniu możliwości wydzielenia, dla każdego z budynków, minimalnej powierzchni działki budowlanej, o której mowa w Rozdziale 3.

## Rozdział 2
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

**§ 7.** 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się:

1) dla istniejącej zabudowy przebudowy, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów;
2) dopuszcza się kontynuację istniejącej geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego;
3) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej ustaloną w danym terenie, dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania bez możliwości nadbudowy budynku, za wyjątkiem nadbudowy spowodowanej zmianą dachu płaskiego na spadzisty oraz nadbudowy spowodowanej zmianą dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 37° na dach spadzisty; w przypadku zmiany dachu płaskiego na spadzisty lub nadbudowy spowodowanej zmianą dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowej mniejszym niż 37° na dach spadzisty dopuszcza się przekrycie budynku dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37°– 45° z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy wysokości 11 m;
4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy o maksymalnie 20% istniejącej powierzchni budynku, jednorazowo w trakcie obowiązywania planu;
5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeśli odległość ścian zewnętrznych budynku od krawędzi jezdni nie zostanie zmniejszona, z wyłączeniem docieplenia budynku;
6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg;
7) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
8) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$.

2. W zakresie kształtowania geometrii dachów i realizacji kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
   1) dla dachów budynków:
      a) w nowej i nadbudowywanej zabudowie stosuje się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych wynoszącym od 37° do 45°; dopuszcza się dla części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy i do wysokości 3,5 m do attyki lub gzymsu stosowanie dachu płaskiego, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, budynków z zakresu obiektów sportu i rekreacji, budynków sportowych w tym obiekty i budynki towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne, zaplecze socjalne), hale sportowe, produkcyjne, magazynowe, budynki straży OSP; dopuszcza się stosowanie dachów łukowych wyłącznie dla terenów oznaczonych symbolami US, gdzie dopuszczone dachy łukowe obejmują wyłącznie hale sportowe pod warunkiem zachowaniem wysokich walorów estetycznych obiektów i wkomponowania ich w otaczający krajobraz;
      b) gospodarczych i garażowych stosuje się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 37º do 45º; dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 3,5m do krawędzi attyki, gzymsu lub innych, stosowanie dachów płaskich,
      c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono- brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno szarej, z zastrzeżeniem, że kolorystyka pokrycia dachu w tonacji grafitowo-czarnej i ciemno-szarej nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
      d) pokrycie dachów dachówkami lub materiałami o fakturze dachówek z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych pokryć typu blacha płaska, blacha na rąbek, itp., z zastrzeżeniem, że:
         - dla dachów płaskich dopuszcza się zastosowania innych technologii pokrycia powierzchni,
         - na obszarach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", zakaz stosowania pokryć typu blacha płaska, blacha na rąbek, we wskazanej w lit. c kolorystyce oraz ograniczeniami lit. e,
      e) zakaz stosowania blachodachówki jako pokrycia dachu obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
   2) dla elewacji budynków:
      a) tynk w jasnej kolorystyce (biele, szarości, beże) oraz materiały tradycyjne takie jak: drewno, cegła, kamień oraz współczesne materiały wykończeniowe (takie jak: beton architektoniczny, płyty kompozytowe, szkło), z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych materiałów wykończeniowych takich jak płyty warstwowe, okładziny aluminiowe,
      b) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych to znaczy o jaskrawych kolorach, fluorescencyjnych, fosforyzujących.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że dla tych inwestycji nie obowiązują wysokości zabudowy wskazane w Rozdziale 3.

**§ 8.** 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację:
1) sieci i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych, w zakresie:
   a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
   b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),
d) stacji transformatorowych;
2) dojść, dojazdów (w tym niewydzielonych), miejsc postojowych;
3) obiektów małej architektury;
4) urządzeń służących ochronie przed hałasem;
5) obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
6) obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód i regulacji koryt rzek i potoków oraz ochrony przeciwpowodziowej;
7) dróg pożarowych;
8) tras rowerowych i ciągów pieszych oraz urządzeń i obiektów służących utrzymaniu tych tras.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 9.** 1. W granicach obszaru objętego planem przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami:
1) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z,);
2) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
3) ZPU – tereny usług z zielenią;
4) teren sportu i rekreacji (US).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4:
1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
3) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez.

**§ 10.** 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz prawa wodnego:
1) park krajobrazowy „Tenczyński Park Krajobrazowy” i jego otuliny, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w Uchwale nr XLVII/664/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2021 roku w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w Uchwale Nr LXIII/922/23 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 30 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2023 r. poz. 1053) w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sanki PLH 120059;
2) rezerwat przyrody „Skała Kmity”, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 25 listopada 1959 roku (M.P. Nr 8 poz. 40 z 1960 r.) oraz zakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
3) rezerwat przyrody „Kleszczowskie Wąwozy”, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Kleszczowskie Wąwozy";

4) użytek ekologiczny „Stanowisko Linii Złotogłów na Garbie Tenczyńskim”, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniu nr 33 Wojewody Krakowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie uznania i objęcia ochroną prawną, w formie użytków ekologicznych obszarów na terenie województwa krakowskiego (Dz.U. Woj. Krak. Z 06.12.1998 r. Nr 29, poz. 244);
5) pomniki przyrody.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej;
2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych oraz roślinności wodnej i szuwarowej i siedlisk wodnych;
3) zachowaniu ciągłości ekologicznej przy lokalizacji dróg.
4) w granicach strefy zieleni wskazanej na rysunku planu ustala się:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
b) nakaz: ochrony lub kształtowania terenów zieleni urządzonej,
c) zakaz lokalizacji:
- nowych budynków lub rozbudowywanych części budynków,
- miejsc parkingowych,
d) dopuszcza się lokalizację:
- dojazdów,
- dojść pieszych,
- placów zabaw,
- boisk sportowych,
- urządzeń rekreacyjnych.

3. W zakresie ochrony wód ustala się:
1) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych śródlądowych poprzez:
a) utrzymanie otuliny biologicznej rzeki Rudawy oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,
b) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych, w tym przy skrzyżowaniach z infrastrukturą drogową;
2) nakaz ujęcia i podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do poziomów określonych w przepisach odrębnych;
3) utrzymanie drożności istniejących rowów, cieków wodnych i potoków (zarówno oznaczonych jak i nieoznaczonych na rysunku planu);
4) zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków;
5) w pasie terenu o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów, cieków wodnych i potoków:
a) dopuszczenie prowadzenia robót melioracyjnych, remontowych i konserwacyjnych,
b) zakaz lokalizacji obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;
6) dopuszczenia lokalizacji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne w zakresie ich przebudowy, likwidacji i możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ochronie akustycznej podlegają tereny faktycznie zainwestowane, w ramach przeznaczenia oznaczonego na rysunkach planu symbolami:

1) dla terenów MW, MN, obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
2) dla terenów M1U, UM obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
3) dla terenów ZPU, ZD obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. W granicach obszaru objętego planem w pasie o szerokości 20 m względem linii rozgraniczającej tereny kolejowe, poziomy dopuszczalne o których mowa w ust. 4 nie obowiązują, w tym pasie ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:
1) na terenie Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy": zakaz lokalizacji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy:
a) inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,
b) przedsięwzięć zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy utrzymaniu bądź poprawie standardów jakości środowiska,
c) przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
2) poza granicami Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy": zakaz lokalizacji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy: inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, przedsięwzięć zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy utrzymaniu bądź poprawie standardów jakości środowiska,

3) zakaz składowania i przetwarzania odpadów oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne niezależnie od zastosowanej metody,

4) dopuszcza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
5) nakaz stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
6) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający przekroczenia wartości dopuszczalnych dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, emisji pola elektromagnetycznego.

7. W terenach oznaczonych symbolami MW, M1U, MN, ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu usług komercyjnych lub/i publicznych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 11**. 1. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

1) na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- Kochanów, zespół willi nr 104: willa, oficyna, ogród [A-446/M],
- Zabierzów, willa ul. Krakowska 149 z otoczeniem ogrodowym i drzewostanem [A-425/M],

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i przeznaczone w planie do objęcia ochroną:

- Kochanów, ul. Lubomirskich 153 (dz. nr 101/6), drewniany dom, ok. 1890 r., oznaczony symbolem ez_01,
- Zabierzów, ul. Cmentarna (dz. nr 1151), kościół, 1912 – 1938 r., rozbudowany 1 latach 1969 – 1972 r., oznaczony symbolem ez_02,
- Zabierzów, ul. Śląska 53 (dz. nr 101/295), kapliczka, oznaczona symbolem ez_03,
- Zabierzów, ul. Krakowska 171 (dz. nr 101/187), kapliczka, oznaczona symbolem ez_04,
- Zabierzów, ul. Kolejowa 19 (naprzeciw domu nr 54 na ul. Kolejowej; dz. nr 166), budynek usługowy, 1910 – 1915 r., oznaczony symbolem ez_05,
- Zabierzów, ul. Kolejowa 54 (dz. nr 347), budynek mieszkalny, po 1920 r., oznaczony symbolem ez_06,
- Zabierzów, ul. Rodziny Poganów 76 (dz. nr 264), budynek mieszkalny, 1922 r., oznaczony symbolem ez_07,
- Zabierzów, ul. Krakowska 9 (dz. nr 435), dom murowany, ok. 1925 r., oznaczony symbolem ez_08,
- Zabierzów, ul. Kalwaryjska (naprzeciw domu nr 4; dz. nr 1164), krzyż, 1908 r., oznaczony symbolem ez_09,
- Zabierzów, ul. Rodziny Poganów 9 (dz. nr 222/2), budynek usługowy, po 1930 r. przebudowa w 1958 r., remontu w 2016 r., oznaczony symbolem ez_10,
- Zabierzów, ul. Krakowska 104 (dz. nr 101/251), kapliczka, ok. 1915 r., oznaczona symbolem ez_11,
- Zabierzów, ul. Kolejowa 13 (dz. nr 374/1), kapliczka, 1954 r., oznaczona symbolem ez_12,
- Zabierzów, ul. Kmity 240 (dz. nr 1066), kapliczka, oznaczona symbolem ez_13,

c) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- st. 7 (APZ 101/055-9), epoka kamienia, ślad osadnictwa,
- st. 6 (APZ 101/055-8), epoka kamienia, osada,
- st. 5 (APZ 101/055-7), epoka kamienia, ślad osadnictwa,
- st. 4 (APZ 101/055-6), epoka kamienia, ślad osadnictwa,
- st. 3 (APZ 101/055-5), epoka kamienia, ślad osadnictwa.

2. W zakresie ochrony:

1) obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, ustala się nakaz ochrony zgodnie ze stanem historycznym istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego: bryły i gabarytów budynku, geometrii dachu, materiału pokrycia i koloru dachu, kolorystyki, materiału wykończeniowego, wystroju elewacji i kompozycji;

2) obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, ustala się:
   a) nakaz zachowania wartości historycznej, zabytkowej i architektonicznej tych obiektów (bryły i elewacji budynków oraz detalu architektonicznego) oraz przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
   b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków zabytkowych objętych ochroną w planie, przy czym dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele użytkowe z dopuszczeniem podniesienia kalenicy bez możliwości podniesienia górnej krawędzie elewacji budynku,
   c) dopuszczenie robót budowlanych polegających na termomodernizacji wyłącznie w sposób nie powodujący zatarcia cech stylowych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszczenie adaptacji obiektów, w sposób nienaruszający elementów historycznych, oraz ustaleń planu zawartych w Rozdziale 3, przy podporządkowaniu działań adaptacyjno – rewaloryzacyjnych wartościom kulturowym obiektów.

3. Ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na:
   1) obiekcie wpisanym do rejestru zabytków,
   2) dachu i elewacji budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
   3) połaciach dachu budynku od strony przestrzeni publicznych.

4. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się, co następuje:
   1) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu,
   2) wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne, podejmowanie działań mogących doprowadzić do przekształcenia terenu należy prowadzić na podstawie przepisów odrębnych.

5. Wszelkie działania związane z obiektami lub obszarami, o których mowa w ust. 1, powinny być prowadzone w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 2 pkt 2 , należy stosować do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z jej aktualizowanym stanem.

**§ 12.** 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu za pośrednictwem terenów komunikacji, w tym dróg publicznych oznaczonych symbolami:
   1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej (KDGP/KDG);
   2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi zbiorczej (KDGP/KDZ);
   3) tereny dróg publicznych klasy głównej (G);
   4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);
   5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);
   6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);
   7) tereny kolejowe (KK).

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych KDW o ustalonych w planie przebiegach oraz dopuszczone dojazdy.

3. Określa się minimalną ilość miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
1) w terenach oznaczonych symbolami MW: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) w terenach oznaczonych symbolami MN:
   a) minimum 2 miejsca postojowe lub miejsca garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
   b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 $m^2$ powierzchni użytkowej usług w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

3) w terenach oznaczonych symbolami M1U, UM:
   a) minimum 2 miejsca postojowe lub miejsca garażowe na każde mieszkanie realizowane na działce budowlanej,
   b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 70 $m^2$ powierzchni użytkowej usług realizowane na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) w terenach oznaczonych symbolami U, ZPU, US: minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
5) w terenach oznaczonych symbolami PU, RU: minimum 1 miejsce na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami KDD, KDW, jako zatoki postojowe; parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;
7) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych;
8) parkingi mogą być realizowane w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych;
9) należy dążyć do obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDGP/KDG i KDGP/KDZ drogami niższych klas oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej.

**§ 13.** 1. Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:
1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się:
   a) budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
   b) realizację urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem R, Z, ZL oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, z uwzględnieniem rozwiązań, które nie będą zaburzać powiązań widokowych na terenie Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy” oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy” i nie obniżą jego walorów widokowych,
   c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w postaci urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wyłącznie na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem lit. d i lit. e,
   d) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakaz wyłączenia dopuszczenia wskazanego w lit. c i lit. d dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz w terenie ZPU, na gruncie w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych,

f) lokalizację stacji transformatorowych.

2. Ustala się szczegółowe zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z możliwością realizacji indywidualnych ujęć wody (studnie);
   2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę;
   3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
   1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, z ich sprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Niegoszowicach;
   2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
   3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
   4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowe;
   5) dopuszcza się wprowadzenie wód do ziemi w tym ich rozsączanie wyłącznie w przypadku gdy nie będzie powodować szkodliwego oddziaływania na grunty sąsiednie.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
   1) utrzymanie istniejących sieci gazowych wraz ze strefami kontrolowanymi;
   2) źródłem zaopatrzenia w gaz są stacje redukcyjne zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu;
   3) zaopatrzenie w gaz w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem strefy kontrolowanej jej rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych sieci gazowych;
   4) dopuszcza się lokalizacje stacji redukcyjnych lub punktów redukcyjnych.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) utrzymanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   2) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15 kV) napięcia poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę;
   3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych sN/nN;
   4) dążenie do kablowania nowobudowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

6. Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; obowiązuje nakaz kanalizowania nowobudowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej.

7. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło:
   1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze;
   2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii;
   3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie, spełniające warunki określone w ust. 1 pkt. 2.

**§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

1) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym, o zasięgu określonym na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
2) w odległości 50m od stopy wału powodziowego, o której mowa w przepisach odrębnych - prowadzenia wszelkich działań zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód i ochrony przed powodzią, dotyczącymi zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych;
3) w zasięgu obszaru zagrożonego powodzią w przypadku wylewu wody 100 – letniej (Q1%) bez cofki, określonego na podstawie opracowania pn. „*Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków Aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły*" dopuszcza się budowę nowych budynków i rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę budynków istniejących pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych służących minimalizowaniu skutków powodzi, w tym w zależności od warunków lokalnych: brak podpiwniczenia, stosowanie piwnic bez okien, stosowanie materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie;
4) obszar objęty planem położony jest w rejonie, gdzie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska aktywne ciągle, okresowo – aktywne, nieaktywne, zarejestrowane w ramach projektu „System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO", wykazane w kartach rejestracyjnych oraz na mapie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5;
5) na rysunku planu wskazuje się osuwiska (aktywne, okresowo – aktywne, nieaktywne) i ich strefy buforowe oraz tereny zagrożone ruchami masowymi, stanowiące tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, w granicach których dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz budowę i rozbudowę dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, ze szczególnym rozpoznaniem czy planowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się osuwiska;
6) na rysunku planu wskazuje się pasy izolujące tereny cmentarza od innych terenów o zasięgu 50 m i 150 m, w granicach których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
7) dla terenów położonych w granicach terenów kolejowych zamkniętych, obowiązują przepisy odrębne;
8) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego na rysunku planu wskazuje się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące m.in. sytuowania budowli i budynków w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru

kolejowego, dotyczących sytuowaniu drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych, zgodnie z obwiązującymi przepisami z zakresu transportu kolejowego;

9) obowiązuje nakaz uwzględniania powierzchni ograniczających przeszkody dla drogi startowej lotniska Kraków – Balice, zgodnie z dokumentacja rejestracyjną lotniska oraz powierzchni ograniczających przeszkody dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice, zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym; w przypadku powierzchni nakładających się jedna na drugą, za obowiązującą przyjmuje się powierzchnię położoną niżej;
10) dla powierzchni ograniczających przeszkody, wymienionych w pkt 9, obowiązują odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
11) w obszarze planu występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej – kompleksy wojskowe, ustalone przez Ministra Obrony Narodowej decyzją Nr 0-11/MON z dnia 28 grudnia 2000r. zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dn. 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r., Nr 100, poz. 1086 z późn. zm.), dla których obowiązując przepisy odrębne;
12) na rysunku planu wskazuje się radar dozorowania o numerach z rejestru A/2032/2016 i A/2033/2016 od którego obowiązuje nakaz uwzględnienia powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN);
13) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 600 m od lotniczego urządzania naziemnego - radaru dozorowania o numerze z rejestru A/2032/2016 i A/2033/2016.

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

## Rozdział 3
## Szczegółowe przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

**§ 16.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami 1**MW – 3MW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu,
      b) funkcja usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne), w tym jako wbudowana w budynki wielorodzinnej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) istniejące budynki gospodarcze,
      b) budynki garażowe,
      c) urządzenia sportu i rekreacji,
      d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
   2) usługi lokalizowane w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni

zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
5) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,01,
   b) maksymalny: 0,50;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 18 m,
   b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

**§ 17.**1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M1U – 66M1U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu,
   b) zabudowa usługowa (usługi komercyjne i usługi publiczne) wraz z uzbrojeniem terenu,
   c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust. 3 pkt.2;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) istniejące budynki gospodarcze,
   b) urządzenia sportu i rekreacji,
   c) obiekty sportu i rekreacji w zakresie otwartych basenów kąpielowych oraz obiektów towarzyszących, siłownie,
   d) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;
2) usługi lokalizowane w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub garaże wbudowane w budynek;
4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
5) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,01,
   b) maksymalny: 0,50;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, a w terenie oznaczonym symbolem 33M1U, w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków: 60%;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
   b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m;

8) dla obiektów zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 33M1U, wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 pkt 1.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 800 $m^2$.

**§ 18.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN – 29MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, budynki garażowe, budynki gospodarcze) wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa: usługi komercyjne,

b) istniejące budynki gospodarcze,

c) urządzenia sportu i rekreacji,

d) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) zabudowa usługowa może być lokalizowana na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce jako dobudowana do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojący obiekt, przy czym łączna powierzchnia zabudowy w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub jako garaże wbudowane w budynek;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

5) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,45;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych i usługowych: 9 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 800 $m^2$.

**§ 19.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym** oznaczone na rysunku planu symbolem **1UP-11UP**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe: 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) dojść 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 powierzchni biologicznie czynnej: 30%, a w terenie oznaczonym symbolem 1UP: 60%;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) dla budynków usługowych: 11 m;
b) dla pozostałych budynków: 6 m;
4) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 60 m;
5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8.
6) dla obiektów zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1UP, wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 pkt 1.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** - usługi komercyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **1U- 24U**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:
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 w terenach oznaczonych symbolami 2U, 4U, 7U, 10U, 11U, 12U.

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) dojść 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 powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
   3) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;
      b) dla pozostałych budynków: 6 m.
   4) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 35 m;
   5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

**§ 21.**1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1UM - 3UM**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe: 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) dojść 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 powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
   3) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m;
      b) dla pozostałych budynków: 6 m;
   4) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 30 m;
   5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

6. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 $m^2$; dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie w celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU – 2PU**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe: 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) dojść 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 powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;
b) dla pozostałych budynków: 6 m.
4) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 120 m;
5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **teren obiektów i ośrodków rolniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem 1**RU – 2RU**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej;
2) usługi związane z obsługą rolnictwa;
3) obiekty związane z agroturystyką;
4) zieleń urządzoną;
5) obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,8,
2) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4,
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
4) wysokość zabudowy : do 12 m;

4. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, jest dopuszczalna przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 24.** 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1**US – 2US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:
a) urządzenia sportu i rekreacji w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc do na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych,
b) obiekty sportu i rekreacji, w tym budynki jako zaplecza boisk sportowych, pola namiotowe, siłownie, parki linowe wraz z obiektami towarzyszącymi typu szatnia, recepcja, kasa, zaplecze techniczne, pumptracki,
c) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usług komercyjnych w zakresie usług gastronomii wraz z uzbrojeniem terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami) wynosi 9 m.

**§ 25.** 1. Wyznacza się **teren cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów:
1) pola grzebalne oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją pochówku zmarłych (kaplice cmentarne, kolumbaria, grobowce, pomniki, domy przedpogrzebowe, kostnice, obiekty obsługi administracyjnej cmentarza itp.);
2) zieleń urządzoną;
3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym parkingi.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu;
2) dopuszcza się urządzenie trwałych ciągów spacerowych o nawierzchni z kamienia naturalnego lub kostki betonowej wyposażonych w ławki, oświetlenie;
3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m;
4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,20;
5) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2,
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %.

**§ 26**. 1.Wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP – 5ZP**.

**2.** Ustala się przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) skwery, zieleńce,
b) zieleń urządzona,
c) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne w terenach 1ZP i 2ZP;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dojazdy niewydzielone,
b) dojścia piesze, ciągi piesze,
c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami,
d) sieci przesyłowe infrastruktury elektroenergetycznej 110kV,
e) ścieżki rowerowe,
f) ścieżki pieszo – rowerowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 %;
2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,40;
3) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1.

**§ 27.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową**, oznaczone na rysunku planu symbolem 1**ZPU - 4ZPU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług publicznych, komercyjnych lub działalności nieuciążliwej (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,
b) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze,
b) urządzenia sportu i rekreacji,
c) zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,70;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3: minimalna powierzchnia działki: 1000 $m^2$.

**§ 28.** 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:
1) lasy;
2) tereny do zalesienia;
3) cieki, rowy.
3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust.4.
4. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%.

**§ 29**. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**.
2. Ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
b) zieleń nieurządzona,
c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie).
3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust.4.
4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 98%.

**§ 30**. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,
b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie).

3. Ustala się zakaz zabudowy.

4. Dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do pól, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

**§ 31**. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS .**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane melioracji wodnych.
3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
   2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,001,
      b) maksymalny: 0,2;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
   4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych melioracji wodnych: 5 m.

**§ 32.**1.Wyznacza się tereny ogrodów działowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZD**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) ogrody działkowe,
      b) infrastruktura ogrodowa,
      c) altany działkowe;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,01,
      b) maksymalny: 0,4;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 15 %,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75 %,
   4) wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: parkingi,
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) dojazdy niewydzielone,
      b) dojścia piesze, ciągi piesze,
      c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami,
      d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,01,
      b) maksymalny: 0,5;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 30%,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %,

4) wysokość zabudowy: 5 m.
5) możliwość lokalizacji urządzeń parkingowych.

**§ 34.** 1.Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT – 7IT**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) dojazdy niewydzielone,
b) dojścia piesze.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,4;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%,
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
4) wysokość zabudowy: 5 m.

**§ 35.** 1. Wyznacza się **tereny kolejowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym maszty radiowo — telekomunikacyjne.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;
2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
a) minimalny: 0,01,
b) maksymalny: 0,50;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
4) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m.

**§ 36.** 1. Wyznacza się **teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego, teren drogi głównej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP/KDG.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyśpieszonego, droga główna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
c) ścieżki piesze i rowerowe,
d) kładki pieszo-rowerowe,
e) zieleń urządzona,
f) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDGP/KDG zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

**§ 37.** 1. Wyznacza się **teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego, teren drogi zbiorczej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP/KDZ.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyśpieszonego, droga zbiorcza;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
c) ścieżki piesze i rowerowe,
d) kładki pieszo-rowerowe,
e) zieleń urządzona,
f) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDGP/KDZ zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

**§ 38.** 1. Wyznacza się**, teren drogi głównej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga główna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
c) ścieżki piesze i rowerowe,
d) kładki pieszo-rowerowe,
e) zieleń urządzona,
f) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDG zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

**§ 39.** 1. Wyznacza się**, teren drogi zbiorczej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,
b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
c) ścieżki piesze i rowerowe,
d) kładki pieszo-rowerowe,
e) zieleń urządzona,
f) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDZ zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

**§ 40.** 1. Wyznacza się**, teren drogi dojazdowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
b) ścieżki piesze i rowerowe,
c) kładki pieszo-rowerowe,
d) zieleń urządzona,
e) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDD zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41.** 1. Wyznacza się**, teren drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,
b) ścieżki piesze i rowerowe,
c) kładki pieszo-rowerowe,
d) zieleń urządzona,
e) zieleń izolacyjna.
3. Szerokość drogi KDW zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 42.** 1. Wyznacza się **tereny kolejowe, teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego, tereny drogi głównej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDGP/KDG**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) infrastruktura kolejowa,
b) droga główna ruchu przyśpieszonego,
c) droga główna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) ścieżki piesze i rowerowe,
b) kładki pieszo-rowerowe,
c) zieleń izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy;
2) zagospodarowanie terenów KK zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
4) szerokość drogi KDGP i KDG zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 43.** 1. Wyznacza się **tereny kolejowe, tereny drogi zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) infrastruktura kolejowa,
b) droga zbiorcza;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) ścieżki piesze i rowerowe,
b) kładki pieszo-rowerowe,
c) zieleń izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy;
2) zagospodarowanie terenów KK zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
4) szerokość drogi KDZ zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 44.** 1. Wyznacza się **tereny kolejowe, tereny drogi dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDD**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:

a) infrastruktura kolejowa,
b) droga dojazdowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) ścieżki piesze i rowerowe,
b) kładki pieszo-rowerowe,
c) zieleń izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy;
2) zagospodarowanie terenów KK zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
4) szerokość drogi KDD zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 45.** 1. Wyznacza się **tereny kolejowe, tereny drogi wewnętrznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDW**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) infrastruktura kolejowa,
b) droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) ścieżki piesze i rowerowe,
b) kładki pieszo-rowerowe,
c) zieleń urządzona,
d) zieleń izolacyjna.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy;
2) zagospodarowanie terenów KK zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
4) szerokość drogi KDW zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 4
## Przepisy końcowe

**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTW ZABIERZÓW I KOCHANÓW W GMINIE ZABIERZÓW

PROJEKT PLANU SKALA 1:1000

Zał. nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Zabierzów z dnia .....

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU OD TERENÓW KOLEJOWYCH
- STREFA ZIELENI
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MJU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UM — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- PU — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- TERENY OBIEKTÓW I OŚRODKÓW ROLNICZYCH
- US — TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZC — TEREN CMENTARZA
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZPU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- ZL — TERENY LASÓW
- Z — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- KS — TERENY PARKINGÓW
- IT — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK — TERENY KOLEJOWE
- KDGP/KDZ — TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO, TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDGP/KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO, TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

- KK/KDGP/KDG — TEREN KOLEJOWY, TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO, TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KK/KDZ — TEREN KOLEJOWY, TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KK/KDD — TEREN KOLEJOWY, TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KK/KDW — TEREN KOLEJOWY, TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OBEJMUJĄCY OBSZARY MIĘDZY LINIĄ BRZEGU A WAŁEM PRZECIWPOWODZIOWYM
- ZASIĘG ODLEGŁOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU
- 12-06-162 — OSUWISKA AKTYWNE
- 151 027 — OSUWISKA OKRESOWO AKTYWNE
- 151 050 — OSUWISKO NIEAKTYWNE
- STREFY BUFOROWE
- GRANICA TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- REZERWAT PRZYRODY SKAŁA KMITY
- REZERWAT PRZYRODY "KLESZCZOWSKIE WĄWOZY"
- OTULINA REZERWATU PRZYRODY "KLESZCZOWSKIE WĄWOZY"
- UZYTEK EKOLOGICZNY STANOWISKO LILII ZŁOTOGŁÓW NA GARBIE TENCZYŃSKIM
- POMNIK PRZYRODY
- 14-835/M2 — OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY UJĘTE W GEZ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PAS IZOLUJĄCY TEREN CMENTARZA OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 50 M
- PAS IZOLUJĄCY TEREN CMENTARZA OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 150 M
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- 284 — POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY DLA NOWOPROJEKTOWANEJ DROGI STARTOWEJ LOTNISKA KRAKÓW - BALICE
- 283,2 — POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY DLA ISTNIEJĄCEJ DROGI STARTOWEJ LOTNISKA KRAKÓW - BALICE
- STREFA OCHRONY I ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW SPECJALNYCH
- LOTNICZE URZĄDZENIE NAZIEMNE (LUN) - RADAR DOZOROWANIA O NUMERACH Z REJESTRU A/2032/2016 I A/2033/2016
- ODLEGŁOŚĆ 600 M OD LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (LUN) - RADARU DOZOROWANIA O NUMERACH Z REJESTRU A/2032/2016 I A/2033/2016

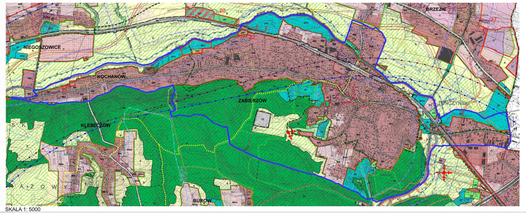
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WOJSKOWE TERENY ZAMKNIĘTE
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- KOLEJOWE TERENY ZAMKNIĘTE
- ZASIĘG PASA OD RUBANIA Z ZAKAZEM BUDOWY NOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH OBOWIĄZUJĄCY W GRANICY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- CIĄGI WIDOKOWE
- SZLAKI PIESZE
- PUNKTY WIDOKOWE
- ZASIĘG OBSZARU ZAGROŻONEGO POWODZIĄ W PRZYPADKU WYLEWU WODY 100- LETNIEJ (Q 1%) BEZ OCHRONY
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- ROWY MELIORACYJNE
- ZBIERACZE DRENARSKIE
- GRUNTY ZORENOWANE
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH KONIECZNOŚCIĄ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH LUB LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE LUB NIELEŚNE
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU TERENU OCHRONY PODZIEMNEJ I UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ Z RZEKI RUDAWY

Skala 1:1000

0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABIERZÓW




SKALA 1: 5000

**Uzasadnienie**

**do uchwały Nr .....Rady Gminy Zabierzów z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów**

**1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.**

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 3.11.2015r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu.

Niniejsze uzasadnienie będzie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

**2.Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów, ogólna charakterystyka przedmiotu planu, zgodność ze Studium.**

Do sporządzania ww. planu przystąpiono na podstawie uchwały **Nr XXIV/267/16 Rady Gminy Zabierzów** z dnia 22 grudnia 2016 r.

Sporządzany plan obejmuje sołectwa Zabierzów i Kochanów, gmina Zabierzów.

Celem opracowania planu jest:

1) zapewnienie harmonijnego rozwoju sołectwa Zabierzów i Kochanów w oparciu o zrównoważony rozwój przy zachowaniu ładu przestrzennego;
2) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz programu funkcjonalnego miejsc przeznaczonych pod inwestycje a także wskazanie i ochrona miejsc służącym mieszkańcom jako miejsc wypoczynku i rekreacji a także gastronomi i handlu;
3) położenie nacisku na zagospodarowanie terenów wzdłuż ul. Krakowskiej i ul. Śląskiej jako przestrzeni publicznej gwarantującej mieszkańcom wysoki standard zamieszkiwania, w tym ochronę przed hałasem i niebezpieczeństwami wynikającymi z przebiegu drogi krajowej;
4) opisanie ustaleniami planu zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej wyprowadzającej ruch ponadlokalny z centrum miejscowości;
5) ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ze szczególnym położeniem nacisku na sieci i obiekty kanalizacji deszczowej.

Sporządzenie miejscowego planu w tym obszarze pozwoli zrealizować priorytetowe cele Gminy tj.: rozwój nowego budownictwa o charakterze mieszkaniowym i usługowym. Są to zmiany o charakterze porządkującym istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenu. Obejmuje tereny, w których spodziewana jest dalsza, stale rosnąca, dynamika inwestowania. Obszary te wymagają wprowadzenia

regulacji koordynujących zagospodarowanie. Plan pozwoli także ustabilizować zasady zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze Gminy, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi i systemami zieleni, wprowadzenie infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym Gminy, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Przewidywane rozwiązania projektu zgodne będą z kierunkiem zagospodarowania obszaru określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów przyjętego uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r., zwaną dalej „zmianą Studium", z późn. zm.

Wg Studium (część II. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabierzów, rozdział 2.1. Główne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy): *Aktualny stan zagospodarowania i formy użytkowania terenów wskazują na potrzebę przyjęcia następujących kierunków działań dla rozwoju całej gminy:*

- *racjonalnego wykorzystania obszaru gminy, polegającego na: uzupełnieniu istniejącego zainwestowania i uczytelnieniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ograniczaniu możliwości dalszego rozpraszania zabudowy,*
- *wzmocnienia powiązań komunikacyjnych i funkcjonalnych z regionem,*
- *koncentracji usług lokalnych w centrach poszczególnych sołectw oraz, wyraźnego ukształtowania przestrzeni publicznych i obszarów reprezentacyjnych,*
- *aktywizacji turystycznej terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego wraz z otulinami poprzez realizację tras pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację zaplecza turystycznego,*
- *ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,*
- *rehabilitacji zabudowy wielorodzinnej i rewitalizacji zabudowy poprzemysłowej,*
- *ochrony i rewitalizacji założeń urbanistycznych o walorach historycznych i zabytkowych,*
- *ukształtowania przestrzennego systemu przyrodniczego, ochrony terenów leśnych i innych cennych krajobrazowo i przyrodniczo o walorach decydujących o atrakcyjności gminy,*
- *rozwój wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy i przebudowy sieci dróg o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym,*
- *ochrony mieszkańców przed zagrożeniami: hałasem, powodzią.*

*Generalnie zostaje utrzymany kierunek struktury funkcjonalno- przestrzennej gminy, którą kształtują tereny mieszkaniowe, usługowe w tym turystyczno-rekreacyjne oraz tereny cenne przyrodniczo, przy zmniejszającej się powierzchni terenów działalności rolniczej (co jest zjawiskiem typowym dla gmin przylegających do wielkich miast oraz wynikiem przechodzenia ludności prowadzącej uprzednio działalność rolniczą do innych sektorów gospodarki, głównie szeroko pojętych usług).*

W projekcie mpzp dominującym przeznaczeniem terenu w kategorii terenów przeznaczonych do zabudowy będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Tereny te będą uzupełnione terenami usług, a także terenami sportu i rekreacji, zabudowy związanej z rolnictwem oraz różnymi formami zieleni i

terenami rolnictwa, istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenami zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.
Poszerzenia nowych terenów dotyczyć będą głównie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usługowej. W projekcie mpzp nie przewiduje się istotnych poszerzeń terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych lub składów i magazynów. Zmiany w tym zakresie mogą mieć charakter wyłącznie porządkowy z uwzględnieniem stanu istniejącego.

Parametry nowej zabudowy będą zgodne ze SUiKZP i nie będą pogarszały obowiązujących mpzp.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna obejmie, m.in.:

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- Przygotowanie wniosku o zakres prognozy oddziaływania na środowisko,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

**3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1, a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)**

CZĘŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13
*1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1)*
*2) potrzeby zrównoważanego rozwoju (art. 1 ust. pkt 1a) oraz*
*3)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)*
Projekt planu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych. Walory te poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych w sposób określony w ustaleniach rysunkowych i tekstowych planu nie powinny zostać naruszone. Ład przestrzenny zapewni zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ukształtowanego układu komunikacyjnego podstawowego. Warunki zagospodarowania terenów określono w projekcie planu w przepisach Rozdziału 2 i 3. Wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i mogących tam powstać obiektów zwiększają możliwości inwestycyjne, przy poszanowaniu ładu przestrzennego tego obszaru, wymogów urbanistyki i architektury (w tym poprzez ustalenie racjonalnych dla tego terenu wysokości zabudowy, wskaźników terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy, kształtu dachów i in.).

*4)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).*

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

*5)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).*

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- Kochanów, zespół willi nr 104: willa, oficyna, ogród [A-446/M],
- Zabierzów, willa ul. Krakowska 149 z otoczeniem ogrodowym i drzewostanem [A-425/M],

b) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

c) stanowiska archeologiczne.

Poprawność rozwiązań planistycznych w powyższym zakresie zostanie poddana uzgodnieniu Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

*6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 poz. 1411) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)*

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

*7) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).*

Zmiana planu umożliwi efektywne zagospodarowanie terenów, wykorzystując jego przeznaczenie i warunki zagospodarowania ustalone w Studium. Tym samym wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni w terenie objętym zmianą planu jest uwzględniony w rozwiązaniach planistycznych.

*8) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).*

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

*9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).*

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, zostanie również przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

*10) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).*

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

*11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).*

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

*12) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).*

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Zapewnienie udziału społeczeństwa następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu.

*13) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).*

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacji o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu.

*14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).*

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę.

Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

*15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).*

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie, gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

*16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).*

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie, gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem częściowo są przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do kształtowania ww. przestrzeni i taki kierunek rozwoju utrzymują.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3
*(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)*
Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za sporządzeniem planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4
(*przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)*

Projekt planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju.

**CZĘŚĆ B**
(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)
B.1.*Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).*
Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2023. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Gminy Zabierzów uchwały Nr LVII/636/23 z dnia 24 listopada 2024 r. w sprawie aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów. W uchwale tej stwierdzono zasadności kontynuacji działań zmierzających do uchwalenia 17-u uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów.
Uchwała w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych nie wyklucza możliwości podejmowania zmian w planach miejscowych. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego w dniu 27 października 2023 r. Rada Gminy Zabierzów skorzystała podejmując Uchwałę nr XLIII/473/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, zmienioną uchwałą nr XVI/138/2025 z dnia 29 maja 2025 r. Nr LV/601/23

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Kochanów i Zabierzów w Gminie Zabierzów, zmienioną uchwałą XIV/120/2025 Rady Gminy Zabierzów z dnia 28 marca 2025 r. Sporządzony projekt zmiany tego planu, w tak niewielkim zakresie przedmiotowym nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

B.2.*Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).*

Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, uzależniony jest od:

- kosztów wynikających z wykupu nieruchomości oraz nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów wynikających z opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.