UCHWAŁA NR XLI/403/18
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 16 lutego 2018 r.

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

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

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

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;

2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od projektowanego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyżej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków (ich nadziemnych części), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;

7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem;

9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.);

10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.);

11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

12) **usługach niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych dla tego rodzaju przeznaczenia** – uznaje się za takie usługi realizowane w obiekcie mieszkalnym oraz obiekcie usługowym wolnostojącym o wysokości i gabarytach zgodnych z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe (np. krawiectwo, fryzjerstwo, salony kosmetyczne, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne itp.), żłobki, przedszkola, biblioteki, wypożyczalnie, gabinety lekarskie i stomatologiczne, salony odnowy biologicznej, fitness, usługi rehabilitacyjne, budynki i lokale biurowe, administracyjne, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, prawniczych itp. Powyższy katalog nie jest zamknięty, co oznacza, że w terenach MN/U mogą być również dopuszczone inne, niewymienione rodzaje usług, w tym usługi występujące w terenach mieszkaniowych w obszarze planu (np. niewielkie – do trzech stanowisk warsztaty naprawcze samochodów i sprzętu komunikacyjnego, stacje diagnostyczne itp.);

13) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2062 ze zm.).

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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

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

6. W obszarze planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla drogi krajowej Nr 79: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla dróg oznaczonych symbolem KDD: od 6 do 8,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i kształtowania krajobrazu

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

2. Dopuszcza się:

1) stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1148 ze zm.).

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

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

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

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte formami ochrony przyrody

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

Rozdział 5.
Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oraz krajobrazów piorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

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

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

Rozdział 6.
Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

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

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

3. Zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

4. Dopuszcza się realizację:

1) budynków gospodarczych i garażowych;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 30 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0.

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

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

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

- realizowane na terenie inwestycji.

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

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

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

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla wykonywania działalności, o której mowa w ust. 2, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej;

2) działalności w zakresie handlu i gastronomii oraz innych nieuciążliwych usług w budynkach, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona na te cele nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku;

3) budynków garażowych;

4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie dla budynków o wysokości do 6 m;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 60 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8.

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

1) minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;

- realizowane na terenie inwestycji.

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

2. Ustala się przeznaczenie:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, prowadzonej w budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach zamieszkania zbiorowego;

2) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z zakresu rzemiosła produkcyjnego i wytwórczości;

- wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków mieszkalnych i gospodarczych wyłącznie w zakresie niezbędnym dla wykonywania działalności, o której mowa w ust. 2, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej;

2) budynków garażowych;

3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie dla budynków o wysokości do 6 m;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 35 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

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

1) minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;

- realizowane na terenie inwestycji.

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

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

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków gospodarczych i garażowych;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych: 12 m;

b) dla pozostałych budynków: 6 m.

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 120 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,1.

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

1) minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 4% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

- realizowane na terenie inwestycji.

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

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

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

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

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których liczbę określa się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków technicznych i gospodarczych;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) geometria dachów: dachy płaskie;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5.

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

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

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków technicznych i gospodarczych;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

4) geometria dachów: dachy płaskie;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 6 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3.

Rozdział 7.
Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach obszaru objętego planem: od 5 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 4,25 m.

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

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

2) szerokość jezdni: co najmniej 3 m.

Rozdział 8.
Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

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

1) w zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji;

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

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: z sieci wodociągowej;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15 kV) napięcia poprzez ich utrzymanie i rozbudowę;

b) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów i urządzeń;

c) ustala się, że sieci średniego i niskiego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne.

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z § 6 ust. 1 i 2;

7) w zakresie **telekomunikacji**: z istniejącej sieci i urządzeń łączności publicznej poprzez ich utrzymanie i rozbudowę.

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

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

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

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

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

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. W obszarze planu:

1) znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: utrzymanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250;

2) ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

   a) tereny gminnych dróg publicznych (KDD),

   b) tereny infrastruktury technicznej (W, E).

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

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

1) ustala się zakaz umieszczania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

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

1) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego z przedziału 60^o – 120^o.

Rozdział 13.
Stawki procentowe

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

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

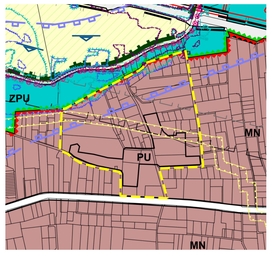
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowy Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady

Maria Kwaśnik

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



Granice obszaru objętego planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ZABIERZÓW – MOSTOWA, SPOKOJNA”

SKALA 1:1000

0 10 m 50 m 100 m

LEGENDA:

STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY

OBSZARY FUNKCJONALNE

- OBSZAR INTENSYWNEJ URBANIZACJI

PODZIAŁ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

- OBSZAR KONTYNUACJI ZABUDOWY
- OBSZAR NOWEJ ZABUDOWY

PODSTAWOWE FUNKCJE W GMINIE

- MN — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PU — TERENY PRZEZNACZONE DO ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- LINIE WYODRĘBNIAJĄCE TERENY WEDŁUG FUNKCJI PRZEWAŻAJĄCEJ

OBSZARY ZAGROŻEŃ

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

- ZASIĘG ZALEWU Q 10%
- ZASIĘG ZALEWU Q 1%
- ZASIĘG ZALEWU Q 0,1%

ZASIĘG DOPUSZCZALNYCH POZIOMÓW HAŁASU OD KOLEI W PORZE NOCNEJ

- 50 dB L_N

ZASIĘG DOPUSZCZALNYCH POZIOMÓW HAŁASU OD KOLEI W PORZE NOCNEJ

- 50 dB L_N
- ODLEGŁOŚĆ PODSTAWOWA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

STREFY OCHRONNE OD POWIERZCHNIOWYCH UJĘĆ WODY

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

2MN/U 3KDW 2UC 2KDW 3MN/U 2KDD 1MN/U 1KDW 1KDD 2P/U 1W 3KDD 1E 1P/U 1UP 1UC

OZNACZENIA:

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

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XLI/403/18

RADY GMINY ZABIERZÓW

Z DNIA 16 LUTEGO 2018 ROKU

	URZĄD GMINY ZABIERZÓW Wydział Planowania Przestrzennego, Geodezji i Gospodarki Gruntami	Data: Luty 2018

Id: 2DBE64DF-4A82-49B5-9482-42B2DD5A7F9A. Podpisany

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/403/18

Rady Gminy Zabierzów

z dnia 16 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

Maria Kwaśnik

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/403/18

Rady Gminy Zabierzów

z dnia 16 lutego 2018 r.

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

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

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

1) zaopatrzenia w wodę w zakresie rozbudowy gminnej sieci w oparciu o istniejącą sieć rozbiorczą,

2) odprowadzenia ścieków w zakresie rozbudowy systemu gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

1) regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów,

2) punktów zbiórki odpadów segregowanych i wielkogabarytowych,

3) zbiorczych punktów gromadzenia odpadów.

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

a) finansowania inwestycji drogowych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji unijnych,

d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

e) innych kredytów i pożyczek bankowych,

f) innych środków zewnętrznych,

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

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

Przewodniczący Rady

Maria Kwaśnik

Id: 2DBE64DF-4A82-49B5-9482-42B2DD5A7F9A. Podpisany

UZASADNIENIE

Rada Gminy Zabierzów podjęła Uchwałę Nr XIX/192/16 z dnia 24 czerwca 2016 r., **w sprawie przystąpienia do sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Mostowa, Spokojna”.**

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 14,20 ha, znajduje się w centralnej części gminy, w zachodniej stronie sołectwa Zabierzów.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie, informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy.

Następnie rozpatrzono wnioski oraz sporządzono projekt planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej: „ustawa”) przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów dla różnych funkcji oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Właściwe kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest podstawowym narzędziem tworzenia urbanistycznego i architektonicznego ładu przestrzennego.

Za sporządzeniem miejscowego planu przemawiały następujące argumenty;

-postępujący rozwój społeczno–gospodarczy gminy Zabierzów, a w konsekwencji znaczące zainteresowanie terenami mieszkaniowymi w celach inwestycyjnych,

-założony wysoki standard życia mieszkańców,

-oczekiwania mieszkańców obszaru objętego planem na zmianę przeznaczenia terenów z funkcji przemysłowej i komercyjnej na tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

-racjonalne wykorzystanie terenów będących własnością Gminy Zabierzów w zgodzie z oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Założono następujące cele:

-Zapewnienie warunków dla rozwoju przestrzennego Gminy w oparciu o zrównoważony rozwój i przy zachowaniu ładu przestrzennego

-Określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz programu funkcjonalnego miejsc przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe w sposób zapewniający harmonijny rozwój całego obszaru i ład przestrzenny,

-Poprawa standardów życia mieszkańców w terenach o dużym udziale terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zawarto w Rozdziale 2 oraz w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy - Rozdział 6 ustalenia szczegółowe § 9, § 10, §11, § 12, oraz od § 13 do § 15.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
Walory architektoniczne i krajobrazowe zawarto w Rozdziale 2 oraz w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w Rozdziale 6.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
Plan miejscowy bezpośrednio wprowadza na całym obszarze stosowanie proekologicznych systemów grzewczych (realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne jak gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna przy czym sprawność cieplna kotłów musi wynosić co najmniej 85%), dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zakazuje realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu. Ponadto w planie ustalono kwalifikację terenów pod kątem dopuszczalnych poziomów hałasu. Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych.
W zakresie odprowadzania ścieków ustalono odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji ze sprowadzaniem ścieków do oczyszczalni.
Plan miejscowy ustala 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
W obszarze objętym planem w niewielkiej ilości występują grunty klas chronionych. Przeznaczanie tych terenów na cele inne niż rolnicze i leśne podlega restrykcjom wynikającym z ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.
Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zawarto w Rozdziale 3
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w Rozdziale 4.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowiskowej, ani też w gminie o statusie uzdrowiska.
Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez: ustalanie przeznaczenia terenów w taki sposób aby wykluczyć funkcje kolidującej ze sobą.
Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej.
Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zawarto w Rozdziale 3 ust. 3, ust. 5, oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 6.
6) walory ekonomiczne przestrzeni:
Walory ekonomiczne obszaru objętego planem są definiowane w głównej mierze przez walory miejsca, które znajdują potwierdzenie w ustanowionych formach zabudowy. Odnosząc ustalenia planu do tak zdefiniowanych walorów ekonomicznych przestrzeni można stwierdzić, iż zostały one w pełni uwzględnione poprzez wprowadzenie wzajemnych powiązań elementów zarówno naturalnych jak i

powstałych w wyniku działalności człowieka. Wzajemne powiązania, oddziaływania i zależności przyczyniają się do wyeksponowania i wzbogacenia obszaru.
Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie odpowiedniej dyspozycji w zakresie opisanym w Rozdziale 6.
7) prawo własności:
Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
Traktując prawo własności jako jeden z fundamentów obowiązującego w Polsce systemu politycznego i społeczno-gospodarczego, w szczególności prawną ochronę własności, możemy zauważyć, że pomiędzy wartością, ceną, a kształtowaniem wykonywania prawa własności istnieją zależności.
Przedmiotowy plan miejscowy w sposób racjonalny i wyważony kształtuje prawo wykonywania własności. Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów w planie miejscowym ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. *w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
Przenosząc powyższe wymogi na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpienie do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków, przy czym w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.
9) potrzeby interesu publicznego:
Plan miejscowy ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jak i wprowadza ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego wykazane w Rozdziale 10.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy. Ponadto plan dopuszcza realizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z wyjątkiem masztów i wież telefonii komórkowej, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu.
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wykazane zostały w Rozdziale 3 ust.3, Rozdziale 6 od § 13 do § 15 oraz w Rozdziale 8.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej). Ponadto projekt planu miejscowego został udostępniony na stronie internetowej gminy.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej gminy. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą *o dostępie do informacji publicznej*.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
Plan miejscowy przewiduje realizowanie zaopatrzenia w wodę w oparciu o gminną sieć wodociągową z możliwością jego przebudowy i rozbudowy. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w Rozdziale 6 §14 oraz w Rozdziale 8.
II. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego

zagospodarowania, **a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**
Głównym celem planu miejscowego jest: zapewnienie warunków dla rozwoju przestrzennego Gminy w oparciu o zrównoważony rozwój przy zachowaniu ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz programu funkcjonalnego miejsc przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe w sposób zapewniający harmonijny rozwój całego obszaru i ład przestrzenny, a także poprawa standardów życia mieszkańców w terenach o dużym udziale terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi.
Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów. Przyjęte w studium zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.
Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się przy uwzględnieniu analiz dokumentów strategicznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, strategii rozwoju gminy Zabierzów oraz programów i projektów.
III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:
W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
Wyniki z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabierzów przedstawiają się następująco:
1. Przyjmuje się, że polityka przestrzenna zawarta w studium jest aktualna na dzień sporządzenia niniejszej analizy. Niemniej jednak z uwagi na dynamiczny rozwój społeczno-gospodarczy gminy Zabierzów, a to między innymi rosnący popyt na tereny przeznaczone pod zabudowę, wzrost znaczenia prywatnej własności ziemi, nasilające się znaczenie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także rozwój i dynamikę zmian w sposobie sprawowania władztwa planistycznego w ramach jednostek samorządów terytorialnych, należy założyć konieczność zmian w studium, jako procesu celowego, świadomego i racjonalnego kształtowania przestrzeni, którego celem jest osiągnięcie stanu pozwalającego na optymalne funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki przy możliwie najmniejszej liczbie konfliktów między różnymi podmiotami i nie prowadzącego do degradacji środowiska przyrodniczego.
2. Stwierdzono, że instrumenty polityki określone w studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji studium jest przede wszystkim plan miejscowy, co potwierdza słuszność podjętej inicjatywy sporządzenia planów miejscowych dla obszarów objętych miejscowymi planami, które przestały być aktualne z uwagi na nową ustawę, która weszła w życie w 2003 roku, a także innych przepisów prawa w szczególności w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska.
3. Realizacja przyjętej w studium polityki przestrzennej gminy Zabierzów znajdzie swój formalny wyraz w podjętych uchwałach w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych, z którymi gmina chciałaby wejść w nową kadencję 2014 – 2018.
4. Mając na uwadze powyższe, gmina Zabierzów realizuje kierunki działań zmierzające do rozwoju całej Gminy zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium w zakresie:
- 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,
- wykształcenia miejsc koncentracji usług o charakterze ponadlokalnym w otoczeniu Portu Lotniczego i Autostrady,
- aktywizacji turystycznej terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego wraz z otulinami.
Przedmiotowy plan miejscowy pozostaje w zgodności z wynikami analizy.

IV. Data uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Uchwałą Nr XLVIII/417/14 z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów Rada Gminy Zabierzów stwierdziła:

1. Pełną aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, przyjętego uchwałą nr L/488/10 z dnia 16 lipca 2010 r.
2. Pełną aktualność:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/12 z dnia 15-06-2012 r.

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectw Aleksandrowice, Burów, Kleszczów w Gminie Zabierzów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/169/12 z dnia 15-06-2012 r.

3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa i Więckowice, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r. – w zakresie działek ewidencyjnych nr 712, 713, 714 w Rudawie, przyjętej uchwałą Nr XXVI/187/12 z dnia 28-09-2012 r., a następnie zmienionej uchwałą Nr XLIII/378/14 z dnia 28-02-2014 r.

3. Znaczącą nieaktualność:

1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów obejmującego dz. nr 1410/7, 1410/3, 1410/2, 1410/6, 1411/1 w Zabierzowie polegającego na zmianie przeznaczenia z upraw polowych (symbol R) na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, przyjętego uchwałą Nr XXIV/246/2000 z dnia 29-02-2000 r.

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w gminie Zabierzów, przyjętego uchwałą Nr XXIX/275/2000 z dnia 21-07-2000 r.

3) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów obejmującej działkę położoną we wsi Więckowice o nr ewid. 85/5 na cele usług zdrowia – realizacji ośrodka pobytu stałego oraz pracy i rehabilitacji osób dotkniętych autyzmem, przyjętej uchwałą Nr L/415/01 z dnia 14-12-2001 r.

4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd, Zelków w gminie Zabierzów obejmującej dz. nr 557 w Zelkowie, przyjętej uchwałą Nr LVI /587/02 z dnia 26-04-2002 r.

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Kochanów i Zabierzów w gminie Zabierzów, przyjętego uchwałą Nr XII/64/03 z dnia 30-05-2003 r.

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/161/04 z dnia 15-04-2004 r.

W związku z uznaniem znaczącej nieaktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 3, na podstawie dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabierzów, Rada Gminy Zabierzów postanowiła podjąć działania zmierzające do sporządzenia nowych planów miejscowych.

V. Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie gminy szacunkowych kosztów, jak i przychodów w postaci wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W takim przypadku gmina pobiera jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* ustaloną na poziomie 30%.

Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu do budżetu gminy jest obarczone możliwymi błędami wynikającymi z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.

Prognoza jest zawsze tylko próbą określenia prawdopodobieństwa i nie daje żadnej pewności jej spełnienia, natomiast bez wątpienia pełni istotną rolę jako element uzmysławiający materialne koszty ustaleń planistycznych oraz ich wzajemne proporcje.

Przewodniczący Rady

Maria Kwaśnik