UCHWAŁA NR XXXI/341/21
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 24 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Osiedle Sienkiewicza”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Zabierzów stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Osiedle Sienkiewicza” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ZABIERZÓW – OSIEDLE SIENKIEWICZA”**, 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;

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

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,17 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXVIII/387/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 20 grudnia 2017 r.

§ 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) **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;

4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na działce budowlanej;

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

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

8) **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 2021 r. poz. 741 ze zm.);

9) **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 2020 r. poz. 1333 ze zm.);

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

11) **usługach niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 wskaźnikami 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 MW/U mogą być również dopuszczone inne, niewymienione

rodzaje usług, w tym usługi występujące w terenach mieszkaniowych w obszarze planu;

12) **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 2021 r. poz. 777 ze zm.);

13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W obszarze planu dopuszcza się:

1) 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) sytuowanie nowych budynków lub ich rozbudowywanych (dobudowywanych) części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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 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 z dachem płaskim.

4. 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). Dopuszcza się stosowanie jako materiał wykończeniowy elewacji blachy matowej w ciemnej tonacji na budynkach garażowych o wysokości zabudowy do 4 m, z wyłączeniem blachy trapezowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne jak gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna. 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* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.).

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

4. Ustala się kwalifikację:

1) terenów oznaczonych symbolem 1MW do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) terenów oznaczonych symbolem 1MW/U do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

5. Zakres usług w terenach MW/U ogranicza się do usług niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nieuciążliwym dla tego rodzaju przeznaczenia. Wymogiem bezwzględnym dla lokalizowania usług w terenach MW/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.

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 r. (Dz.U. Woj. Małop. Nr 655 poz. 3999 z dnia 20 października 2006 r.).

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

§ 8. 1. Cały obszar planu 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 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3163 z dnia 25 lipca 2011 r. ze zm.). W terenach tych obowiązują zakazy i ograniczenia określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

2. Cześć obszaru planu znajduje się w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, ustanowionym uchwałą Nr XIX/191/16 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r., poz. 3830).

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

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MW/U**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

1) budynków gospodarczych i garażowych, w tym garaży wbudowanych;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dojść i dojazdów;

4) miejsc postojowych;

5) obiektów małej architektury;

6) ciągów pieszych i rowerowych;

7) obiektów sportowych i rekreacyjnych.

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: 15%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 18 m,

b) dla pozostałych budynków: 4 m;

4) geometria dachów: dachy płaskie;

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

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 1,5 do 3,0.

5. 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.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MW**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich 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;

7) obiektów sportowych i rekreacyjnych.

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: 15%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 18 m,

b) dla pozostałych budynków: 4 m;

4) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 35° - 45° oraz dachy płaskie;

5) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 32 m;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2.

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

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

b) co najmniej jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych;

- realizowane na terenie inwestycji.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDW**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami budowlanymi związanymi z realizacją i eksploatacją dróg.

3. Dopuszcza się realizację:

1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

3) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KS**.

2. Ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy garażowej i parkingów dla samochodów osobowych wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

3. Dopuszcza się realizację:

a) dojść i dojazdów;

b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) obiektów małej architektury.

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: 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

4) geometria dachów: dachy płaskie;

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

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

§ 13. 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: 90%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

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 0,1 do 0,9.

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

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów: za pośrednictwem dróg wewnętrznych i dojazdów – powiązanych z układem zewnętrznym ul. Kolejową.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 13 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 4 m.

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

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

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

2) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub do cieków wodnych 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

§ 16. 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.

§ 17. Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej oraz powierzchni stożkowej lotniska Kraków-Balice wynoszących od 284 do 292 m n. p. m. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej i powierzchni stożkowej, dla wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, w tym w „Planie Generalnym Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków - Balice im. Jana Pawła II", oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

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

§ 18. W obszarze planu ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (E).

§ 19. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg wewnętrznych (KDW).

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

§ 20. 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

§ 21. 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: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

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

Rozdział 13.
Stawki procentowe

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

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk