UCHWAŁA NR LIII/572/23
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 28 lipca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzoskwinia w gminie Zabierzów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Zabierzów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **sołectwa Brzoskwinia** nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przyjętego uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzoskwinia w gminie Zabierzów**, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, 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 XLIX/432/14 z dnia 19 września 2014 r. o powierzchni 696,7 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Brzoskwinia.

DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które dla danego terenu jest ustalone jako jedyne lub przeważające;

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) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego wszystkich budynków (istniejących i projektowanych), zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych największych kondygnacji;

6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział wielkości powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

7) **intensywność zabudowy** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej, rozumianego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do terenu, dla terenów oznaczonych symbolem ZP, Z, WS, US, ZL, ZLL, W;

11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla pozostałych obiektów budowlanych należy przez to rozumieć wysokość od poziomu istniejącego terenu do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;

12) **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.;

13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd;

14) **dojazdach –** należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy wewnętrzne o szerokości dojazdu min. 5 m, służebne przejazdy o szerokości min. 3 m oraz służebne przechody i przejazdy o szerokości min. 4,5 m zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów budowlanych;

15) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć funkcję usługową jako działalność gospodarczą dopuszczoną na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych;

16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu oraz zabudowę posiadająca ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie z zaświadczeniem o niewniesieniu sprzeciwu na dzień wejścia w życie planu;

17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej oraz obiekty usługowe służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

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) **uzbrojeniu terenu** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

22) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i gaz, odprowadzania i podczyszczania ścieków, wód opadowych, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

23) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;

25) **przepisy ustawy o ruchu drogowym** – należy przez to rozumieć ustawę „Prawo o ruchu drogowym”.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

3. Jeżeli w ustaleniach przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym w chwili wydawania decyzji oraz rozstrzygnięć.

§ 5. 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.

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

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

1) dla terenu **1MN - 13MN** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 700 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

2) dla terenu **1MN1 - 17MN1** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

3) dla terenu **1MN2 – 8MN2** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

4) dla terenu **1MN3 – 3MN3, 12MN3 – 14MN3, 17MN3 – 23MN3**, **24MN3** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 2000 m², z zastrzeżeniem, że dla terenu **1MN3** minimalna wielkość działki wynosi 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

5) dla terenu **1MNU – 31MNU** ustala się:

a) minimalna wielkość działki 700 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

6) dla terenu **1MN1U – 4MN1U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

7) dla terenu **1MN2U – 4MN2U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

8) dla terenu **1MN3U – 4MN3U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

9) Dla terenu **2U**, **3U, 4U**, **5U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

10) dla terenu **1US** ustala się: minimalna wielkość działki – 800 m², minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

11) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60º do 120º, z uwzględnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

3. Ustala się **zasady dla wyznaczonych w planie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenów **MN**, **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MNU**, **MN1U**, **MN2U**, **MN3U**, **U** zgodnie z ustaleniami dla tych terenów, o których mowa w **Dziale III. Szczegółowe przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy**:

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, 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.

DZIAŁ II.
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku;

3) w przypadku istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej wysokość ustaloną na mocy planu, 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 37º na dach spadzisty. W przypadku zmiany dachu płaskiego na spadzisty dopuszcza się przekrycie budynku dachem dwuspadowym, o jedynkowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37º do 45º i, z ograniczeniem, że wysokość ścianki kolankowej po nadbudowie nie przekroczy wysokości 1,20m. W przypadku zmiany dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 37º dopuszcza się przekrycie budynku dachem dwuspadowym, o jedynkowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37ºi do 45º, z ograniczeniem, że wysokość ścianki

kolankowej po nadbudowie nie przekroczy wysokości 1,20 m. Zastrzega się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11 metrów i musi spełniać wymagania związane z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego;

4) rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy jest ograniczona do jednorazowego zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy budynku o maksymalnie 20%;

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;

6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 5;

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 od attyki lub gzymsu stosowanie dachu płaskiego,

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 lub gzymsu stosowanie dachów płaskich,

c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono-brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno-szarej,

d) ustala się 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), we wskazanej w lit. c kolorystyce;

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),

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 **Dziale III.**

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

1) wymagania w zakresie ogrodzeń:

a) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych,

b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m,

c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

d) przy lokalizacji ogrodzenia obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych, z zastrzeżeniem, iż wyznaczona linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie ma zastosowania dla ogrodzeń,

e) w zakresie lokalizacji ogrodzeń w korytarzach ekologicznych obowiązują zalecenia planów ochronny parków krajobrazowych;

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

a) w terenach **MNU**, **MN1U**, **MN2U**, **MN3U**, **U** w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 8 m^2, na elewacji frontowej budynku lub w granicach działki budowlanej, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza,

b) w pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m^2,

c) w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów,

d) nakazuje się zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynku,

e) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących: 7 m,

f) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na dachach, kalenicach budynków oraz na ogrodzeniach,

g) dopuszcza się oświetlenie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów wyłącznie światłem o stałym natężeniu; zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów będących źródłem światła takich jak monitory i wyświetlacze LED,

h) przy lokalizacji reklam obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych, z zastrzeżeniem, iż wyznaczona linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nie ma zastosowania dla tablic i urządzeń reklamowych.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej 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) dojazdów, miejsc postojowych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;

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.

§ 10. Sposób usytuowania zabudowy w stosunku do dróg, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN - 13MN**:

1) 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DK(A);

2) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);

3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

4) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

5) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1 - 17MN1**:

1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

3. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2 – 8MN2**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN3 – 3MN3, 12MN3 – 14MN3, 17MN3 – 23MN3, 24MN3**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

3) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 31MNU**.

1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW, z wyjątkiem 9KDW, 10KDW, gdzie linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca teren od strony linii rozgraniczającej drogę.

6. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN1U – 4MN1U**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

7. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2U – 4MN2U**.

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

2) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

8. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem**1MN3U – 4MN3U**: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

9. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **2U**, **3U, 4U, 5U**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

10. **Tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **2RM – 10RM**:

1) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z);

2) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

3) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D);

4) 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

11. **Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1W – 2W**:

1) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L);

2) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z).

Rozdział 2.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

1) **KD-DK(A)** – tereny autostrady (A);

2) **KD-DK(A)/KD-DP(Z) -** tereny autostrady i tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

3) **KD-DK(A)/KD-DG(L)** – tereny autostrady i tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

4) **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

5) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

6) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D);

7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

8) **US** – tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt. 1-8:

1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZP**, **US**;

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.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz prawa wodnego:

1) Tenczyński Park Krajobrazowy, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w Uchwale Nr XLVII/664/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 07 grudnia 2021 r., poz. 7242) oraz Uchwały nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. rok 2017, poz. 4991);

2) pomnik przyrody „Źródło Brzoskwini", gdzie obowiązują zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2002 r., Nr 22, poz.431);

3) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Sanki, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 7 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie;

4) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się zachowanie bioróżnorodności poprzez:

1) zachowanie zieleni nieurządzonej oraz urządzonej;

2) zachowanie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych oraz roślinności wodnej, szuwarowej i siedlisk wodnych.

3. W zakresie ochrony wód obowiązuje:

1) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS** poprzez:

a) utrzymanie otuliny biologicznej rzeki oraz występującej w otulinie roślinności wodnej i szuwarowej,

b) zachowanie ciągłości cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **WS**, 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.

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

1) dla terenów **MN**, **MN1**, **MN2**, **MN3** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów **MNU**, **MN1U**, **MN2U**, **MN3U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

3) dla terenów **5U** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) dla terenów **US**, **ZP** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanej **§22-§26** dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

3) nakaz stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;

4) 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.

6. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN**, **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MNU**, **MN1U**, **MN2U**, **MN3U** ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu usług komercyjnych lub/i publicznych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na mocy planu, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

1) obiekty chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt):

a) krzyż przydrożny - 06.01,

b) krzyż przydrożny - 06.02;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązuje nakaz utrzymania ich historycznego wyglądu, poprzez zachowanie:

a) gabarytów obiektów,

b) kompozycji, w tym skali i proporcji,

c) materiałów,

d) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:

1) AZP 102-54/93 – ślad osadnictwa – neolit;

2) AZP 102-54/94 – ślad osadnictwa – epoka kamienia;

3) AZP 102-54/104: cmentarzysko - kultura łużycka (V okres epoki brązu);

4) AZP 102-54/106: schronisko - epoka kamienia (wpisane do rejestru zabytków pod nr 1306 decyzją z dn. 14.12.1972 r.);

5) AZP 102-54/107: pracownia krzemieniarska - paleolit schyłkowy – neolit (wpisane do rejestru zabytków pod nr 843 decyzją z dn. 17.10.1968 r.);

6) AZP 102-54/108: kompleks pracowni krzemieniarskich – paleolit-neolit, ślad osadnictwa – epoki brązu;

7) AZP 102-54/10: kompleks pracowni krzemieniarskich – paleolit-neolit, ślad osadnictwa – epoka brązu-epoka żelaza;

8) AZP 102-54/110: ślad osadnictwa - epoka kamienia;

9) AZP 102-54-111: pracownia krzemieniarska - paleolit schyłkowy;

10) AZP 102-54/112: pracownia krzemieniarska - paleolit schyłkowy;

11) AZP 102-54/113: ślady osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa – kultura łużycka (epoka brązu – wczesna epoka żelaza);

12) AZP 102-54/114: ślady osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa - kultura łużycka (epoka brązu), ślad osadnictwa – średniowiecze (XII-XIV w.);

13) AZP 102-54/115: ślady osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa – średniowiecze (XIV-XVI w.);

14) AZP 102-54/116: osada - kultura lendzielska (neolit);

15) AZP 102-54/117: ślad osadnictwa - epoka kamienia, osada – kultura łużycka (epoka brązu -wczesna epoka żelaza);

16) AZP 102-54/118: ślad osadnictwa - epoka kamienia, osada – kultura łużycka (epoka brązu -wczesna epoka żelaza);

17) AZP 102-54/119: ślad osadnictwa - neolit;

18) AZP 102-54/120: ślad osadnictwa - epoka kamienia;

19) AZP 102-54/121: ślad osadnictwa - epoka kamienia;

20) AZP 102-54/122: ślad osadnictwa - epoka kamienia;

21) AZP 102-54/123: ślad osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa - późne średniowiecze;

22) AZP 102-54/124: ślad osadnictwa - epoka kamienia;

23) AZP 102-54/125: ślad osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze, schronisko;

24) AZP 102-54/126: ślad osadnictwa - epoka kamienia, ślad osadnictwa - prahistoria;

– gdzie prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu za pośrednictwem terenów komunikacji, w tym dróg publicznych oznaczonych symbolami:

1) **KD-DK(A)** – tereny autostrady (A);

2) **KD-DK(A)/ KD-DP(Z)** – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

3) **KD-DK(A)/KD-DG(L)** – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

4) **KD-DP(Z)** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

5) **KD-DG(L)** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

6) **KD-DG(D)** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych **KDW** i ciąg pieszo-jezdny **KDX** 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 identyfikacyjnymi **MN**, **MN1**, **MN2**, **MN3**, **RM**, **RU**:

a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce 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, w tym jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

2) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MNU**, **MN1U**, **MN2U**, **MN3U**:

a) minimum 1 miejsce postojowe lub miejsce 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 zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U** i **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 zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

4) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DP(Z)**, **KD-DG(L)**, **KD-DG(D)** jako pasy i zatoki postojowe; parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, jedno lub wielopoziomowych;

6) parkingi mogą być realizowane w formie terenowych lub podziemnych stanowisk postojowych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 15. 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, ZLL**,

c) lokalizację stacji transformatorowych.

§ 16. 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.

§ 17. 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 Balicach;

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.

§ 18. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

1) źródłem zaopatrzenia w gaz są stacje redukcyjne zasilane z gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia oraz indywidualne źródła gazu;

2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o dotychczasową sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem strefy kontrolowanej oraz jej rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowych sieci gazowych;

3) dopuszcza się lokalizacje stacji redukcyjnych lub punktów redukcyjnych.

§ 19. Ustala się **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**:

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

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych sN/nN;

3) obowiązuje nakaz kablowania nowobudowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 20. 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 nowo budowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych linii sieci telekomunikacyjnej.

§ 21. 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 pkt 2.

DZIAŁ III.
Szczegółowe przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN** – **13MN**.

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: 60%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,45;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

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: 700 m^2.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1** – **17MN1**.

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) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,35;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych: 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.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2 – 8MN2**.

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) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,25;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych: 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: 1200 m^2;

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN3 – 3MN3, 12MN3 – 14MN3, 17MN3 – 23MN3**.

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) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych: 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:

1) dla terenów **2MN3**, **3MN3**, **12MN3 – 14MN3**, **17MN3 – 23MN**: minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;

2) dla terenu **1MN3**: minimalna powierzchnia działki: 800 m^2.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **24MN3**.

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) istniejące budynki gospodarcze,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki mieszkalne lokalizowane w układzie wolnostojącym;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych: 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: 2000 m^2.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MNU – 31MNU**.

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 wbudowane 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: 60%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 700 m^2.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1U – 4MN1U**.

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 intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,50;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

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.

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

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2U - 3MN2U**.

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: 30%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,40;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **4MN2U**.

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: 30%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,40;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2.

§ 31. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3U**.

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: 20%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,35;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN3U – 4MN3U**.

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: 20%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,35;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

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.

4. Ustala się warunki podziałów dla nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust.3: minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2U, 5U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3 pkt 3,

c) budynki garażowe,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekty sportu i rekreacji,

f) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizowane jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem ich powierzchni zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową

(dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

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

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla budynków kultu religijnego: 25 m,

c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,

d) dla pozostałej zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem lit. e,

e) 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: 1000 m^2.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **3U**, **4U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3 pkt 3,

c) budynki garażowe,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekty sportu i rekreacji,

f) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 20% powierzchni użytkowej budynku lub lokalizowane jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem ich powierzchni zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

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

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,

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

d) 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: 1000 m^2.

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

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 zakresie pól namiotowych, siłowni, parków linowych wraz z obiektami towarzyszącymi typu szatnia, recepcja, kasa, zaplecze techniczne,

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: 20%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,30;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, z zastrzeżeniem, że wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami) wynosi 9 m.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **7RM**, **9RM**, **10RM**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa wraz z uzbrojeniem terenu.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów:

1) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady;

2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

3) zieleń nieurządzona.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z nakazem zachowania zadrzewień, jako terenów zieleni;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **2RM – 6RM**, **8RM**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa wraz z uzbrojeniem terenu.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów:

1) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady;

2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

3) zieleń nieurządzona.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,20;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z nakazem zachowania zadrzewień, jako terenów zieleni;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **2RU**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z uzbrojeniem terenu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) grunty rolne, w tym pola, łąki i pastwiska, sady,

c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

d) zieleń nieurządzona.

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

1) budynki garażowe lokalizowane w układzie wolnostojącym lub wbudowane w budynek;

2) obiekty magazynowe lokalizowane z ograniczeniem do 45% powierzchni zabudowy działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 33R**, **34R**, **35R**, **36R**.

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: zabudowa służąca działalności rolniczej na terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **34R**, **35R**.

3. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem § 39 ust.2 pkt 2.

4. Dopuszcza się:

1) realizację dróg dojazdowych do pól, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;

2) przebudowę, nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy służącej działalności rolniczej zwiększającą maksymalnie o 30% powierzchnie zabudowy budynku oraz zabudowę służąca działalności rolniczej w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **34R**, **35R**. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów **RM**.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZP – 2ZP**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów:

1) zieleń urządzona;

2) urządzenia sportu i rekreacji.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;

2) maksymalna wysokość urządzeń: 3,5 m.

§ 41. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1Z – 3Z**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) zieleń nieurządzona;

2) pola, łąki, pastwiska, sady.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust.4.

4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz urządzeń wodnych.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 98%;

2) wysokość obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę: do 5 m.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL – 11ZL**.

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 następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,2,

b) minimalny: 0,001;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 9 m.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 16ZLL**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: tereny dolesień i lasów.

3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust.4.

4. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,2,

b) minimalny: 0,001;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 95%;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 9 m.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1WS – 3WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów**:**

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 intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,2,

b) minimalny: 0,001;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych melioracji wodnych: 5 m.

§ 45. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1W – 2W**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty budowlane infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,3;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 50%;

4) maksymalna wysokość obiektów: 5 m.

§ 46. 1. Wyznacza się **tereny autostrady (A)**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-DK(A) – 3KD-DK(A).**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna krajowa, autostrada (A).

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

c) kładki pieszo-rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 47. 1. Wyznacza się **tereny autostrady i dróg publicznych klasy zbiorczej (A/Z)**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DK(A)/KD-DP(Z).**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna krajowa, autostrada (A),

b) droga publiczna klasy zbiorczej (Z);

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 KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – 20 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny autostrady i dróg publicznych klasy lokalnej (A/L)**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-DK(A)/KD-DG(L)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów**:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna krajowa, autostrada (A),

b) droga publiczna klasy lokalnej (L);

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 KD-DK(A) w liniach rozgraniczających – 80 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – 15 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z)**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-DP(Z) – 3KD-DP(Z)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów**:**

1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy zbiorczej (Z);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, w tym obiekty typu wiaty przystankowe,

d) miejsca postojowe,

e) ścieżki piesze i rowerowe,

f) kładki pieszo-rowerowe,

g) zieleń urządzona,

h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L)**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-DG(L) – 4KD-DG(L)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy lokalnej (L);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) infrastruktura techniczna,

c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, w tym obiekty typu wiaty przystankowe,

d) miejsca postojowe,

e) ścieżki piesze i rowerowe,

f) kładki pieszo-rowerowe,

g) zieleń urządzona,

h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

1) dla 1KD-DG(L): 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla 2KD-DG(L) i 3KD-DG(L): 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D)**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-DG(D) – 29KD-DG(D)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów**:**

1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy dojazdowej (D);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem,

b) infrastruktura techniczna,

c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej, w tym obiekty typu wiaty przystankowe,

d) miejsca postojowe,

e) ścieżki piesze i rowerowe,

f) kładki pieszo-rowerowe,

g) zieleń urządzona,

h) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem, że dla drogi 15KD-DG(D) od 10 m do 29 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 52. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW – 15KDW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

b) miejsca postojowe,

c) zieleń urządzona,

d) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających: od 4 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 53. 1. Wyznacza się **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDX**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów**:**

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

3. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: od 4,2 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

DZIAŁ IV.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 54. Dla oznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązuje decyzja nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2020 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

§ 55. Część obszaru planu położona jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (oznaczona na rysunku planu: 3000 m, 400 m), dla której obowiązują ograniczenia ustalone na podstawie zatwierdzonego dnia 04.08.2017 r. oraz 25.04.2019 r. przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych protokołu z prac komisji, powołanej w celu ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego.

§ 56. Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od istniejącej drogi startowej oraz zasięgu powierzchni stożkowej lotniska Kraków - Balice od nowej drogi startowej. Na obszarze planu obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej oraz planie generalnym lotniska, a także ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

§ 57. Dla oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 1000 m obowiązuje decyzja lokalizacyjna Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 14/85 z dnia 17 czerwca 1985 r. w sprawie lokalizacji urządzeń nawigacyjnych lotniska Kraków – Balice.

§ 58. W granicach obszaru objętego planem występuje aktywne osuwisko, gdzie w celu ochrony zabudowy na terenach o mało korzystnych warunkach dla celów budowlanych i trudnych warunkach posadowienia i realizacji inwestycji obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

§ 59. W granicach obszaru objętego planem występują strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko zgodnie z decyzją wydaną przez Wojewodę Krakowskiego z 10 czerwca 1996 r., znak: RP.I-7331/5/96/lT, zmienionej decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 listopada 1996 r., znak: GP-10/A-4/9/96, tj.:

1. Strefa oddziaływań ekstremalnych, 20 m od krawędzi jezdni.
2. Strefa zagrożeń, 50 m od krawędzi jezdni.
3. Strefa uciążliwości, 150 m od krawędzi jezdni.

DZIAŁ V.
Przepisy końcowe

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

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

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/572/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 28 lipca 2023 r.

IURO
KOORDYNACJI PRZESTRZENI
ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SOŁECTWA BRZOSKWINIA W GMINIE ZABIERZÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIII/572/23 RADY GMINY ZABIERZÓW Z DNIA 28 LIPCA 2023 R.

rysunek planu w skali 1:2000

LEGENDA:

- granica administracyjna gminy
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1Z,1U... symbole identyfikacyjne terenów zawierające:
  - 1, 2,... numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów
  - Z, U... oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu

OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA MOCY PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB NA MOCY USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- pomnik przyrody "Źródło Brzoskwini"
- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Sanki
- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy
- aktywne osuwisko
- zasięg powierzchni stożkowej lotniska Kraków-Balice od istniejącej drogi startowej
- zasięg powierzchni stożkowej lotniska Kraków-Balice od nowej drogi startowej
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na mocy planu, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (3000m, 400m)
- teren zamknięty resortu obrony narodowej
- strefa ochronna 1000m

strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko:

- strefa oddziaływań ekstremalnych, 20m od krawędzi jezdni
- strefa zagrożeń, 50m od krawędzi jezdni
- strefa uciążliwości, 150m od krawędzi jezdni

RODZAJE PRZEZNACZENIA:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- MN1U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- MN2U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- MN3U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- U tereny zabudowy usługowej
- US tereny sportu i rekreacji
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych
- R tereny rolnicze
- ZP tereny zieleni urządzonej
- Z tereny zieleni nieurządzonej
- ZL tereny lasów
- ZLL tereny dolesień
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

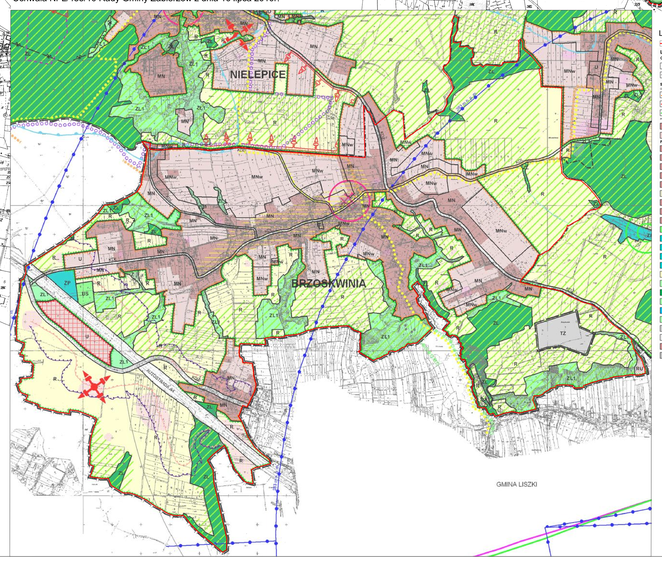
- KD-DK(A) tereny autostrady
- KD-DK(A)/KD-DG(Z) tereny autostrady i dróg publicznych klasy zbiorczej (A/Z)
- KD-DK(A)/KD-DG(L) tereny autostrady i dróg publicznych klasy lokalnej (A/L)
- KD-DP(Z) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z)
- KD-DG(L) tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L)
- KD-DG(D) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D)
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDX tereny ciągu pieszo-jezdnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

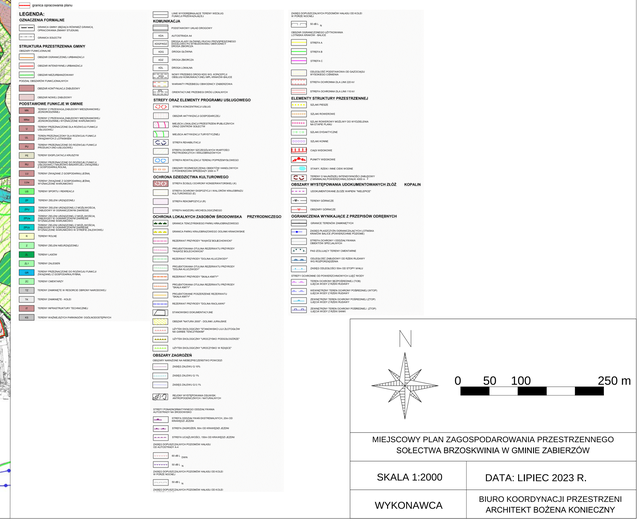
- W przebieg sieci wodociągowej
- K przebieg sieci kanalizacyjnej
- G przebieg sieci gazowej
- C przebieg sieci ciepłowniczej
- E przebieg sieci elektroenergetycznej
- ścieżki piesze
- ścieżki rowerowe
- przebieg korytarzy ekologicznych
- cały obszar planu zlokalizowany jest w korytarzu kolejowym Centralnego Portu Komunikacyjnego

Cały obszar planu zlokalizowany jest w Tenczyńskim Parku Krajobrazowym

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABIERZÓW Uchwała Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010r.



LEGENDA DO STUDIUM:



N

0 50 100 250 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA BRZOSKWINIA W GMINIE ZABIERZÓW

SKALA 1:2000	DATA: LIPIEC 2023 R.
WYKONAWCA	BIURO KOORDYNACJI PRZESTRZENI ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/572/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 28 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1) **pierwsze wyłożenie od 22 listopada 2021r. do 23 grudnia 2021 r.,** gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia **14 stycznia 2022 r.** złożono 54 uwagi, uwagi nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo wykazano poniżej.

Lp	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	
				Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6
1.	Wnoszę o przekształcenie działki nr 255/2 na tereny budowlane.	Dz. nr. ew. 255/2	15R, 1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona w części jako Z – tereny zieleni nieurządzonej oraz w części jako R - tereny rolne. Dodatkowo część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
	Wnoszę o przystąpienie do zmiany studiów.			Uwaga nieuwzględniona	Zmiana Studium nie wchodzi w zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ww. nie podlega rozstrzygnięciu.
2.	Wnoszę o zmianę oznaczenia działki 69/2 z symbolu MN3 na MN1. Obecny symbol MN3 nie będzie zezwalał na podzielenie 29 arowej działki, co będzie skutkowało niewykorzystaniem pełnego potencjału działki. Proszę aby nowo wydzielone działki budowlane miały 700 m2, wskaźnik zabudowy: 50%, wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35 %.	Dz. nr. ew. 69/2	1MN3	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wskaźników zabudowy oraz intensywności zabudowy.

3.	Wnosi o wyłączenie działki 416 ze strefy ciągłości ekologicznej.	Dz. nr. ew. 416	11ZLL	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się, że na części działki nr 416 przebiega korytarz ekologiczny, zgodnie z danymi prezentowanymi przez RDOŚ w Krakowie.
4.	Zwracam się z prośbą o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego i przekształcenie mojej działki (lub jej części) nr 393/2 z rolnej na budowlaną. Działka ta znajduje się w planie zagospodarowania od co najmniej 2005 r. i do tej pory nie została w tych planach uwzględniona pomimo moich pism w tej sprawie. Zgodnie z projektem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje możliwość wydania pozwolenia na budowę lub WZ jeżeli nieruchomość graniczy bezpośrednio z jednej strony z działką już zabudowaną. Nadmieniam, że moja działka graniczy z działką już zabudowaną domem mieszkalnym z garażem nr 395/5, więc spełnia wymagane kryteria i posiada drogę dojazdową. Ponadto Gmina ma prawo do samodzielnego decydowania o sposobie zagospodarowania terenem i bardzo proszę aby w moim przypadku z tego prawa skorzystała. Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i odpowiedź na piśmie.	Dz. nr. ew. 393/2	12R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.
5.	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzoskwinia dla działki 456/3. Gm. Zabierzów. Proszę o ustalenie dla w/w terenu przeznaczenia na teren	Dz. nr. ew. 456/4	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Dodatkowo działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

	mieszkalny. Uzasadnienie: Wniosek uzasadniam brakiem realnej możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze. Wartość produkcyjna gruntu rolnego ze względu na położenie i wielkość jest znikoma. W bliskim sąsiedztwie znajdują się nowe domy mieszkalne zmieniające charakter okolicy z rolniczej na typowo mieszkalną. Ponadto, jako właściciel nie mam możliwości zajmowania się produkcją rolną. Droga, do której przylega działka bezpośrednio graniczy z terenem oznaczonym w Planie zagospodarowania przestrzennego jako mieszkalno – usługowa MNU.				
6.	Wnoszę o przekształcenie działki nr 287/1 w Brzoskwini z pastwiska na budowlaną. Działka ma dostęp do drogi, częściowo uzbrojona i kanalizacja, słupy z energią, internet, gaz ziemny, światła uliczne. Jest to drugi wniosek i proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku.	Dz. nr. ew. 287/1	1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.
7.	Wnoszę o przekształcenie działki rolnej na budowlaną.	Dz. nr. ew. 368	12R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Dodatkowo działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
8.	Wnoszę o przeznaczenie działki 543/8, obr. Brzoskwinia, gm. Zabierzów w całości na cele budowlane – 2MN1U. Działka znajduje się na terenach oznaczonych w kwalifikacji glebowej jako gleby klasy V oraz VI i nie nadaje się na cele rolnicze. Wielokrotnie próbowałem wykorzystać teren rolniczo jednak bezskutecznie co szczegółowo zostało opisane we wniosku o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – znak sprawy WPG-zP.6720.2.2018.IK.	Dz. nr. ew. 543/8	2MN1U, 27R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ta część działki jest już przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług) oraz w części jako R - tereny rolne. Dodatkowo część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
10.	Tereny oznaczone jako R — Rolne. Na terenach prowadzona jest działalność	Dz. nr. ew. 756/4,	20R	Uwaga nieuwzględniona	W zakresie terenów usługowych brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne.

	rolnicza. Zwracam się z prośbą o przekształcenie np. części terenu na tereny umożliwiające zabudowę usługową związaną z prowadzoną działalnością rolniczą. Na terenie rozważa się możliwość budowy przestrzeni wystawienniczo-ekspozycyjnej związanej z historią rolnictwa i sadownictwa oraz budowy kolejnych budynków związanych z prowadzoną działalnością np. szklarni dla roślin wymagających szczególnych warunków klimatycznych. Aktualne studium wraz z MPZP uniemożliwią zarówno samą rozbudowę istniejącego gospodarstwa jak i jego ewentualne powiększenie o nowe funkcje.	756/5, 756/6, 756/7		częściowo	Dodatkowo wskazuje się, że działki są zlokalizowane w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
11.	Dla działki 177/2 nowy plan przewiduje kategorie tereny rolnicze (R), co jest niezgodne z obowiązującym studium. Proszę o zmianę na kategorie tereny zabudowy zagrodowej (RM) lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	Dz. nr. ew. 177/2	32R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została

					przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.
12.	Dla działki 180/5 nowy plan przewiduje kategorie tereny rolnicze (R), co jest niezgodne z obowiązującym studium. Proszę o zmianę na kategorie tereny zabudowy zagrodowej (RM) lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	Dz. nr. ew. 180/5	32R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Wskazuje się, że działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wskazuje się, że Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.
13.	Wnoszę o boisko sportowe (1US), konieczny zapis który umożliwi wybudowanie budynku (wiaty) przeznaczonej pod szatnię i inną	Dz. nr. ew. 543/17	6R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

	obsługę sportowców.				
	Działkę nr 26 (R) wprowadzić zapis ZPU – zieleń parkowa + usługi sportu.	26R	26R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Dodatkowo wskazuje się, że działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
14	Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 5ZLL – teren północnowschodni przy działce nr 60/6 przeznaczyć pod wykonanie amfiteatru – zgodnie z zagospodarowaniem opracowanym na potrzeby sołectwa – projekt koncepcji w załączeniu znajduje się w UG Zabierzów i na stronie sołectwa Brzoskwinia.	Dz. nr. ew. 60/7, 60/6	5ZLL	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działki w Studium są oznaczone jako ZL1 - tereny zalesień.
16.	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną.	Dz. nr. ew. 366	12R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
17.	Wnoszę o zmianę działki rolnej na działkę budowlaną. Jest to jedyna moja działka, na której chce w przyszłości wybudować córce dom.	Dz. nr. ew. 394/1	12R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wskazuje się, że Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku

					Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca. Dodatkowo działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
18.	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzoskwinia dla działki 456/4. Gm. Zabierzów. Proszę o ustalenie dla w/w terenu przeznaczenia na teren mieszkalny. Wniosek uzasadniam brakiem realnej możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze. Wartość produkcyjna gruntu rolnego ze względu na położenie i wielkość jest znikoma. W bliskim sąsiedztwie znajdują się nowe domy mieszkalne zmieniające charakter okolicy z rolniczej na typowo mieszkalną. Ponadto, jako właściciel nie mam możliwości zajmowania się produkcją rolną. Droga do której przylega działka bezpośrednio graniczy z terenem oznaczonym w Planie zagospodarowania przestrzennego jako mieszkalno – usługowa MNU.	Dz. nr. ew. 456/4	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
21.	Wnoszę sprzeciw odnośnie zmiany kwalifikacji nieruchomości 470/1 w Brzoskwini ul. Tresnaki z działki o przeznaczeniu rolnym na nieruchomość o charakterze budowlanym. Wskazuję, iż przeciwko przedmiotowej zmianie przemawia jej niewielka powierzchnia 6 arów, ale i brak jakichkolwiek przyłączy mediów oraz bak dostępu do drogi publicznej (przejazd przez działkę innych właścicieli). Nadmieniam nadto,	Dz. nr. ew. 470/1	20MNU	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo, a jej przeznaczenie w projekcie planu na tereny MNU zostało uzgodnione pozytywnie z wcześniejszymi instytucjami.

	iż nieruchomość ta z jednej strony stanowi skarpę. Skarpa ta podlega cyklicznym osunięciom. Zezwolenie na budowę przy takim ukształtowaniu terenu jest co najmniej niebezpieczne. Istotnym jest także, iż w rejonie działki o nr 470/1 istnieje już gęsta zabudowa, ew. kolejne nieruchomości budynkowe jakie mogły by powstać w związku ze zmianą przeznaczenia ww. działki nie tylko zagęszczą w sposób niedopuszczalny dotychczasową zabudowę, ale i zburzą ład przestrzenny. Dlatego wnoszę o niedokonywanie zmian przeznaczenia nieruchomości nr 470/1 położonej w miejscowości Brzoskwinia z działki o charakterze rolnym na działkę o charakterze budowlanym. Dojazd działką 471/3 wyjaśnić czyja to własność.				
22.	Wnoszę o zmianę na części mojej działki na zabudowę zagrodową. Dotyczy działki nr 388/2, położonej w sołectwie Brzoskwinia. Proszę o uwzględnienie mojego wniosku, chcemy prowadzić na naszej działce stadninę koni wraz ze szkółką roślin ozdobnych. Bez najprostszej formy zabudowania nie możemy realizować naszych planów. W załączeniu mapka poglądowa	Dz. nr. ew. 388/2	12R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
23.	Dla działki obok boiska wprowadzić zapis ZPU - zieleń parkową + usługi sportu – dotyczy działek 543/6/5 i wszystkich znajdujących się przy terenie, gdzie jest boisko sportowe.	Dz. nr. ew. 543/6 i 543/7, 543/31, 543/5, 543/37	1ZP, 1US	Uwaga nieuwzględniona (w zakresie działek 543/5, 543/6)	Zgodnie ze Studium działka 543/5 ujęta jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN natomiast działka 543/6 ujęta jest częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz w terenach rolnych R. Przeznaczenie działek zgodne ze Studium zostało uzgodnione pozytywnie z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi przedmiotowy projekt.
24	- § 7.1 pkt 7 dopuszcza się lokalizację zabudowy ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki			Uwaga nieuwzględniona	Zapis prowadzi do konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich. Wskazuje się na niewprowadzenie wskazanych zapisów. Usunięto zapis dopuszczający lokalizację zabudowy w

	budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, gdy działka budowlana objęta inwestycją ma szerokość 16 m lub mniej; - § 7.2 pkt 1 lit. a „w nowej i nadbudowywanej zabudowie stosuje się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych "noszącym od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dla części budynku do wysokości 4,5 m do krawędzi attyki stosowanie dachu płaskiego; - § 58 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Opłata obowiązuje przez 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego			Uwaga nieuwzględniona częściowo Uwaga nieuwzględniona	odległości 1,5 m z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie ze złożonymi uwagami do projektu planu. Nie wprowadzono zaspisu wg wskazan. Dopuszczono dachy płaskie na części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy i do wysokości 3,5 m od attyki. Stawka procentowa została utrzymana na poziomie 30% jako jednolita z zastosowaniem w innych planach na terenie gminy.
25	Działając w imieniu spółki CANPACK S.A. z siedzibą w Krakowie będącej następcą prawnym spółki CP RE sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie niniejszym wnoszę o zmianę w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dla sołectwa Brzoskwinia poprzez zmianę przeznaczenia działki nr 540/4 z 28R- tereny rolnicze na U- tereny zabudowy usługowej. Powyższa zmiana nie wpłynie znacząco na zmianę charakteru istniejącego sposobu zagospodarowania terenu sołectwa Brzoskwinia. Przedmiotowa działka z uwagi na bezpośrednie	Dz. nr. ew. 540/4	28R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.

	położenia przy autostradzie nie stanowi ostoi dla zwierząt oraz brak jej istotnych walorów przyrodniczych. Jednocześnie zwracamy uwagę, iż w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabierzów — Uchwała nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16.07.2010 — działka 540/4 ma przeznaczenie U-tereny zabudowy usługowej.				Dodatkowo część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
26	Wnoszę o przekształcenie gruntu ornego na budowlany.	Dz. nr. ew. 120/2	3RM, 31R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wskazuje się, że Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.

28	Składam uwagę o wprowadzenie na przedmiotowej nieruchomości zgodnie z załącznikiem graficznym tj. na części dziatki nr 543/36 położonej w sołectwie Brzoskwinia, w obszarze wskazanym czerwonym szrafem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczonych symbolem MN1U. Przedmiotowa działka w planie obowiązującym (Uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice„ Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice ze zm.) oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, przyjętym uchwałą nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej ZP. W bezpośrednim jej sąsiedztwie od strony wschodniej, działki przeznaczone są w projekcie planu (jak i również w planie obowiązującym) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (MN1U). Przeznaczenie proponowane w uwadze umożliwi mi podjęcie jakichkolwiek działań inwestycyjnych na mojej nieruchomości. Proponowane przeze mnie rozwiązanie jest umożliwione poprzez ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: Zgodnie z rozdziałem 2.10.1 Studium — Zasady oceny zgodności projektów	Dz. nr. ew. 543/36	1ZP	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako ZP - tereny zieleni urządzonej.

	miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium: Zapewnienie zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium polega na tym, że: Wprowadzenie terenu MN1U w obszarze wskazanym na załączniku graficznym nie spowoduje przerwania ciągłości korytarza ekologicznego wskazanego w projekcie mpzp, a jedynie jego nieznaczne zawężenia, a tym samym nie wpłynie na ograniczenie możliwości swobodnego przemieszczania się zwierząt. Z uwagi na powyższe zwracam się z prośbą o wprowadzenie na przedmiotowym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczonych symbolem MN1U.				
29	Składam uwagę o: wprowadzenie na przedmiotowych nieruchomościach tj. na działkach nr 179/2 oraz 171/3 położonych w sołectwie Brzoskwinia - terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM. Przedmiotowe działki w planie obowiązującym (Uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice„ Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice ze zm.) przeznaczone są 2Q_d tereny użytków rolnych (RP), w których nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, w tym także zabudowy zagrodowej. Obecnie, m.in. na tych działkach prowadzę gospodarkę rolną. Przeznaczenie ich	Dz. nr. ew. 179/2, 171/3	32R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Wskazuje się, że działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wskazuje się, że Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu

	pod tereny zabudowy zagrodowej (RM) umożliwi mi w przyszłości realizację inwestycji związanych z rozwojem mojego gospodarstwa rolnego oraz prowadzonej przeze mnie szerokoskalowej działalności rolniczej. Inwestycyjny kierunek rozwoju dla obszaru, w obrębie którego zlokalizowane są moje działki, wskazany został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, przyjętym uchwałą nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. Działki w Studium włączono do obszarów ograniczonej urbanizacji i przeznaczono pod tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyznaczone warunkowe (MNw). Zgodnie z rozdziałem 2.10.1 Studium - Zasady oceny zgodności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium: Zapewnienie zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium polega na tym, że: a) W zakresie struktury funkcionalno-przestrzennej: Należy uwzględnić w planach miejscowych podział na wyznaczone w Studium obszary intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji z generalnym przeznaczeniem pod zabudowę oraz obszary niezurbanizowane, gdzie zasadą jest zakaz zabudowy, z wyjątkami określonymi w Studium. Dopuszcza się w miejscowych planach zmianę ustalonego w Studium przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami				zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca.

	niezurbanizowanymi, pod warunkiem, że: - zmiana taka nie naruszy zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym ustalonych w Studium zasad ochrony najcenniejszych obszarów przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie spowoduje naruszenia zasad Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, - konieczność zmiany zostanie stwierdzona w związku ze stanem własnościowym gruntów i faktycznym stanem jego zagospodarowania bądź użytkowania, ukształtowaniem terenu, wydanych decyzji administracyjnych (w szczególności pozwoleń na budowę)z wymogów szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych lub innych przyczyn, które mogą być stwierdzone na etapie sporządzania miejscowego planu. Zmiana przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami niezurbanizowanymi musi zostać uzasadniona w analizach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnieniu rozwiązań planistycznych. b) W zakresie przeznaczenia terenów: Należy uwzględnić w planach miejscowych określone w Studium kierunkowe przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi o charakterze orientacyjnym. Dla wyznaczonych terenów o określonym w Studium przeznaczeniu dopuszcza się przy sporządzaniu planów miejscowych: - korekty granic wyznaczonych				

	w Studium między terenami o różnym przeznaczeniu — na zasadach jak w pkt a). Możliwość zmiany między obszarami o różnych funkcjach dotyczy terenów bezpośrednio graniczących. O zmianie przeznaczenia terenów mogą również zdecydować uwarunkowania zaistniałe podczas procedury sporządzania miejscowego planu; - na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu o przeznaczeniu ustalonym w Studium należy wydzielić tereny o przeznaczeniu szczegółowym, innym niż funkcja podstawowa określona w Studium, ale nie sprzecznym z tą funkcją. Powyższe należy rozumieć w ten sposób, że np. w ramach wyznaczonego w Studium terenu MN w planie miejscowym mogą być wydzielone tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, infrastruktury technicznej; nie mogą być natomiast wyznaczone tereny kolidujące z przeznaczeniem kierunkowym np. produkcyjne. Podobnie należy postępować w odniesieniu do terenów o innym kierunkowym przeznaczeniu w Studium. Oznacza to również, że w planach miejscowych mogą być wydzielane tereny o przeznaczeniu szczegółowym, którego nie określa Studium (np. różne kategorie terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów usług itd.). - dopuszczenie powyższych korekt i uszczegółowień Studium na etapie planu miejscowego jest możliwe, jeżeli nie spowoduje naruszenia ochrony				

	najważniejszych elementów systemu przyrodniczego, nie będzie prowadzić do rozpraszania zabudowy i nieuzasadnionego zwiększania kosztów związanych w takich przypadkach z drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną. Z uwagi na powyższe, proponowane przeze mnie rozwiązanie pozostaje w zgodności ze Studium i nie narusza jego ustaleń. Ponadto włączenie działek w procedowanym planie do terenów zabudowy zagrodowej (RM) nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego są położone. Na podstawie analizy Planu ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sanki PLH 120059, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 roku: - działki nie są położone w przebiegu korytarzy ekologicznych (Załącznik nr 7 do Uchwały Sejmiku — Mapa korytarzy ekologicznych), -działki położone są w obrębie obszarów 02 — krajobraz naturalno-kulturowy (Załącznik nr 8 do uchwały Sejmiku — Mapa obszarów realizacji działań ochronnych), dla których w Rozdziale 7 załącznika nr 1 do Uchwały Sejmiku — Plan Ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (...), wskazano: 2) ustalenia dla użytków (gruntów) rolnych — gruntów ornych, łąk i pastwisk (obszary działań ochronnych: 02, (obszary realizacji działań				

	ochronnych przedstawia załącznik nr 8 do uchwały)): a) na terenach użytkowanych rolniczo, dla których w gminnych dokumentach planistycznych (obowiązujących na dzień wejścia w życie planu ochrony dla TPK) nie jest dopuszczona zabudowa — ustala się ograniczyć do niezbędnego minimum zmianę funkcji rolnej, łąkowej i/lub pasterskiej (grunty orne, łąki i pastwiska) szczególnie w terenach korytarzy ekologicznych. Należy w pierwszej kolejności wykorzystać w jak największym zakresie grunty już przeznaczone pod zabudowę. Tym samym, przeznaczenie w obowiązującym SUiKZP, które mimo, iż nie jest aktem prawa miejscowego, ale jest gminnym dokumentem planistycznym, włącza moje działki do obszarów, dla których istnieje możliwość zmiany funkcji rolnej. Niewątpliwie istotnym ograniczeniem dla nieruchomości jest położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kraków-Balice. Jednak dla działek zlokalizowanych w sąsiedztwie, w terenach 4.RM oraz 3.RM nie limitowało to zasięgu terenów RM. W związku z powyższym proszę o włączenie moich nieruchomości do terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM.				
30	Składam uwagę o: przeznaczenie całych działek nr 570/7 oraz 570/12 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 tj. poszerzenie terenów MN2 w obszarze wskazanym szrafem na załączniku graficznym. Przedmiotowy obszar w planie	Dz. nr. ew. 570/7, 570/12	10R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działki w Studium są oznaczone jako R - tereny rolne. Część działek jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

	obowiązującym (Uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice„ Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice ze zm.) przeznaczony jest pod tereny użytków rolnych (RP), w których nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, przyjętym uchwałą nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r., działki we wskazanym zakresie również przeznaczono pod tereny rolne (R). Działki wskazane w uwadze, w części przeznaczonej w planie obowiązującym pod RP użytkowane są jako zieleń przydomowa. Teren jest ogrodzony. Poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 do granic moich nieruchomości umożliwi w sposób optymalniejszy wykorzystanie ich w przyszłości jako tereny inwestycyjne. Proponowane przeze mnie rozwiązanie jest umożliwione poprzez ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: Zgodnie z rozdziałem 2.10.1 Studium — Zasady oceny zgodności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium: Zapewnienie zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium				

	polega na tym, że: a) W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej: Należy uwzględnić w planach miejscowych podział na wyznaczone w Studium obszary intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji z generalnym przeznaczeniem pod zabudowę oraz obszary niezurbanizowane, gdzie zasadą jest zakaz zabudowy, z wyjątkami określonymi w Studium. Dopuszcza się w miejscowych planach zmianę ustalonego w Studium przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami niezurbanizowanymi, pod warunkiem, że: - zmiana taka nie naruszy zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym ustalonych w Studium zasad ochrony najcenniejszych obszarów przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie spowoduje naruszenia zasad Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, - konieczność zmiany zostanie stwierdzona w związku ze stanem własnościowym gruntów i faktycznym stanem jego zagospodarowania bądź użytkowania, ukształtowaniem terenu, wydanych decyzji administracyjnych (w szczególności pozwoleń na budowę), wymogów szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych lub innych przyczyn, które mogą być stwierdzone na etapie sporządzania miejscowego planu.				

	Zmiana przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami niezurbanizowanymi musi zostać uzasadniona w analizach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnieniu rozwiązań planistycznych. b) W zakresie przeznaczenia terenów: Należy uwzględnić w planach miejscowych określone w Studium kierunkowe przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi o charakterze orientacyjnym. Dla wyznaczonych terenów o określonym w Studium przeznaczeniu dopuszcza się przy sporządzaniu planów miejscowych: - korekty granic wyznaczonych w Studium między terenami o różnym przeznaczeniu — na zasadach jak w pkt a). Możliwość zmiany między obszarami o różnych funkcjach dotyczy terenów bezpośrednio graniczących. O zmianie przeznaczenia terenów mogą również zdecydować uwarunkowania zaistniałe podczas procedury sporządzania miejscowego planu; na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu o przeznaczeniu ustalonym w Studium należy wydzielić tereny o przeznaczeniu szczegółowym, innym niż funkcja podstawowa określona w Studium, ale nie sprzecznym z tą funkcją. Powyższe należy rozumieć w ten sposób, że np. w ramach wyznaczonego w Studium terenu MN w planie miejscowym mogą być wydzielone tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, infrastruktury				

	technicznej; nie mogą być natomiast wyznaczone tereny kolidujące z przeznaczeniem kierunkowym np. produkcyjne. Podobnie należy postępować w odniesieniu do terenów o innym kierunkowym przeznaczeniu w Studium. Oznacza to również, że w planach miejscowych mogą być wydzielane tereny o przeznaczeniu szczegółowym, którego nie określa Studium (np. różne kategorie terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów usług itd.). - dopuszczenie powyższych korekt i uszczegółowień Studium na etapie planu miejscowego jest możliwe, jeżeli nie spowoduje naruszenia ochrony najważniejszych elementów systemu przyrodniczego, nie będzie prowadzić do rozpraszania zabudowy i nieuzasadnionego zwiększania kosztów związanych w takich przypadkach z drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną. Istotne podkreślenia jest to, że na działkach jest IV klasa gruntu, co w procedurze planistycznej zwalnia z obowiązku uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Ponadto wprowadzenie terenu MN2 w obszarze wskazanym na załączniku graficznym nr 1 nie spowoduje przerwania ciągłości korytarza ekologicznego wskazanego w projekcie mpzp, a jedynie jego nieznaczne zawężenia, a tym samym nie wpłynie na ograniczenie możliwości swobodnego przemieszczania się zwierząt.				

	W związku z powyższym zwracam się z prośbą o wprowadzenie na przedmiotowych nieruchomościach, zgodnie z załącznikiem graficznym tj. na części działki nr 570/7 oraz na części działki nr 570/12, położonych w sołectwie Brzoskwinia, w obszarze wskazanym czerwonym szrafem — terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2.				
31	Składam uwagę o: wprowadzenie na przedmiotowych nieruchomościach, zgodnie z załącznikiem graficznym tj. na działce nr 570/13 oraz na części działki nr 570/10, położonych w sołectwie Brzoskwinia, w obszarze wskazanym czerwonym szrafem — terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU). Przedmiotowy obszar w planie obowiązującym (Uchwała Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice„ Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice ze zm.) przeznaczony jest pod tereny użytków rolnych (RP), w których nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, w tym także zabudowy zagrodowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, przyjętym uchwałą nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r., działki we wskazanym zakresie również przeznaczono pod tereny rolne (R). Obecnie, m.in. na tych działkach	Dz. nr. ew. 570/10, 570/13	10R	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Działki oznaczone w Studium jako R – tereny rolnicze. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest dla Wójta wiążąca. Działki (we wskazanym fragmencie) są zlokalizowane w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

	prowadzę działalność rolniczą. Na działce nr 570/10 zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna (w terenie M3) — budynek istniejący oraz budynek w budowie, a w jej części przeznaczonej pod tereny użytków rolnych (RP) — budynek inwentarski (budynek przechowalni i sortowni ziemniaków oraz magazyn zbóż). Intensywność zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w planie obowiązującym dla terenów M3, uniemożliwia wprowadzenia w tym terenie nowego budynku związanego z działalnością rolniczą w związku z planowanym rozwojem naszego gospodarstwa. W projekcie mpzp przedłożonym do publicznego wglądu zasięg terenów budowlanych nie uległ zmianie. Ponadto zgodnie z paragrafem 24 projektu planu, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 nie wskazano możliwości lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Proponowane przeze mnie rozwiązanie pozostaje w zgodności ze Studium i nie narusza jego ustaleń. Zgodnie z rozdziałem 2.10.1 Studium — Zasady oceny zgodności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium: Zapewnienie zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium polega na tym, że: a) W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej: Należy uwzględnić w planach miejscowych podział na wyznaczone w Studium obszary intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji z generalnym przeznaczeniem pod zabudowę oraz				

	obszary niezurbanizowane, gdzie zasadą jest zakaz zabudowy, z wyjątkami określonymi w Studium. Dopuszcza się w miejscowych planach zmianę ustalonego w Studium przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami niezurbanizowanymi, pod warunkiem, że: - zmiana taka nie naruszy zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym ustalonych w Studium zasad ochrony najcenniejszych obszarów przyrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie spowoduje naruszenia zasad Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, - konieczność zmiany zostanie stwierdzona w związku ze stanem własnościowym gruntów i faktycznym stanem jego zagospodarowania bądź użytkowania, ukształtowaniem terenu, wydanych decyzji administracyjnych (w szczególności pozwoleń na budowe) z wymogów szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych lub innych przyczyn, które mogą być stwierdzone na etapie sporządzania miejscowego planu. Zmiana przebiegu granic pomiędzy obszarami urbanizacji a obszarami niezurbanizowanymi musi zostać uzasadniona w analizach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnieniu rozwiązań planistycznych. b) W zakresie przeznaczenia terenów: Należy uwzględnić w planach miejscowych określone w Studium kierunkowe przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi o charakterze orientacyjnym. Dla				

	wyznaczonych terenów o określonym w Studium przeznaczeniu dopuszcza się przy sporządzaniu planów miejscowych: - korekty granic wyznaczonych w Studium między terenami o różnym przeznaczeniu — na zasadach jak w pkt a). Możliwość zmiany między obszarami o różnych funkcjach dotyczy terenów bezpośrednio graniczących. O zmianie przeznaczenia terenów mogą również zdecydować uwarunkowania zaistniałe podczas procedury sporządzania miejscowego planu; - na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu o przeznaczeniu ustalonym w Studium należy wydzielić tereny o przeznaczeniu szczegółowym, innym niż funkcja podstawowa określona w Studium, ale nie sprzecznym z tą funkcją. Powyższe należy rozumieć w ten sposób, że np. w ramach wyznaczonego w Studium terenu MN w planie miejscowym mogą być wydzielone tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, infrastruktury technicznej; nie mogą być natomiast wyznaczone tereny kolidujące z przeznaczeniem kierunkowym np. produkcyjne. Podobnie należy postępować w odniesieniu do terenów o innym kierunkowym przeznaczeniu w Studium. Oznacza to również, że w planach miejscowych mogą być wydzielane tereny o przeznaczeniu szczegółowym, którego nie określa Studium (np. różne kategorie terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów usług itd.). - dopuszczenie powyższych korekt i uszczegółowień Studium na etapie				

	planu miejscowego jest możliwe, jeżeli nie spowoduje naruszenia ochrony najważniejszych elementów systemu przyrodniczego, nie będzie prowadzić do rozpraszania zabudowy i nieuzasadnionego zwiększania kosztów związanych w takich przypadkach z drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną. Ponadto włączenie działek w procedowanym mpzp do terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU) nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego są położone. Na podstawie analizy Planu ochrony dla Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sanki PLH 120059, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 roku: - działki położone są w przebiegu korytarzy ekologicznych (Załącznik nr 7 do Uchwały Sejmiku — Mapa korytarzy ekologicznych). Niemniej zgodnie z pismem otrzymanym z Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego (załącznik nr 2 do uwagi), ZPKWM nie zgłaszał uwag do przeznaczenia działki nr 570/4 (nr przed podziałem) pod tereny 3RU w projekcie przedstawionym do zaopiniowania w listopadzie 2020 r., zgadzając się na rozwój wskazanej działki. Podkreślić należy, że wprowadzenie terenu RU w obszarze wskazanym na załączniku nr 1 nie spowoduje przerwania ciągłości korytarza ekologicznego wskazanego w projekcie				

	mpzp oraz na załączniku nr 7 do uchwały Sejmiku. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o wprowadzenie na przedmiotowym obszarze terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU). Pozostawienie przeznaczenia zaproponowanego w procedowanym dokumencie przyczyni się do znacznego ograniczenia planowanego przez nas rozwoju prowadzonej działalności rolniczej.				
32	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną, zwiększenie terenu budowlanego o dodatkowe 50%. Jestem w trakcie podziału geodezyjnego działki, dzieląc tą działkę na połowę, druga osoba obdarowana nie może na niej nic wybudować. Pragnę Państwa poinformować, że klasa tej działki to ziemia klasy V, VI, a więc bardzo słaba klasa, nieurodzajna.	Dz. nr. ew. 587/10	10R, 16MN1	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ta część działki jest już przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług) oraz w części jako R - tereny rolne. Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
33	Wnoszę o przekształcenie mojej działki rolnej w budowalną. Na działce nic nie jest uprawiane, działka znajduje się obok drogi gminnej 2KD w centrum miejscowości Brzoskwinia. Obok działki są inne działki, które są budowlane.	Dz. nr. ew. 269/2	15R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
35	Wnoszę o częściowe przekwalifikowanie działki nr 477 (południowa część) o pow. ok. 0,10 ha, z terenów rolnych na tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (zaznaczony kolor pomarańczowy na mapie). Wnioskowana część działki ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej i znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr. ew. 477	14R, 20MNU	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ta część działki jest już przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług) oraz w części jako R - tereny rolne. Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

36	Wnoszę o ponowne rozpatrzenie mej prośby w związku z przekształceniem działek rolnych na działki budowlane. Prośbę swą motywuję tym, że w pobliżu moich działek są już budynki mieszkalne. A moje córki chcą się budować i na razie wszystko jest wstrzymane. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mej prośby.	Dz. nr. ew. 451/1	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
		Dz. nr. ew 755/1	19R, 6RM	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona w części jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo oraz w części jak R - tereny rolne. Dla części działki występuje brak zgodności ze Studium (przeznaczenie R). Natomiast wskazuje się, że działka nie została przekształcona w części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wskazuje się, że Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Część działki (R) jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
37	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o numerze 321/2 w miejscowości Brzoskwinia z działki rolnej na zabudowę siedliskową (zagrodową).	Dz. nr. ew. 321/2	18R, 13ZLL, 1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako Z – tereny zieleni nieurządzonej (bardzo niewielki fragment), w części jako R - tereny rolne oraz w części jako ZL1 – tereny zalesień. Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
38	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o numerze 321/2 w miejscowości Brzoskwinia z działki rolnej na budowlaną.	Dz. nr. ew. 321/2	18R, 13ZLL, 1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako Z – tereny zieleni nieurządzonej (bardzo niewielki fragment), w części jako R - tereny rolne oraz w części jako ZL1 – tereny zalesień. Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
40	Wnoszę o ponowne rozpatrzenie mojej prośby o przekształcenie działki rolnej na budowlaną w północnej części, ponieważ południowa część jest	Dz. nr. ew. 342/2	8RM	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na

	budowlana. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.				brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r.
41	Wnoszę o utrzymanie takiego zapisu jaki jest w studium lub innego, który pozwoli na działce wybudować budynek mieszkalny.	Dz. nr. ew. 122	31R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie instytucji RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z postanowieniem (znak sprawy: OP.610.1.46.2020.AD) oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego (znak sprawy: OK/460/54/2020/SJ) jest wiążąca dla Wójta.

42	Wnoszę o zmianę zapisu działki z rolnej na zapis ZPU – usługi sportu – zieleń parkowa.	Dz. nr. ew. 543/6	26R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
43	Wnoszę o powiększenie terenu działki rolnej na budowlaną o 30% a na pozostały teren wprowadzić zapis ZPU – zieleń parkowa + usługi sportu. Pragnę nadmienić, że działka jest położona w centrum miejscowości, przy drogach gminnej i powiatowej w zabudowie mieszkaniowej.	Dz. nr. ew. 269/2	15R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
44	Jako właściciel działki o numerze 326 w miejscowości Brzoskwinia zwracam się z uprzejmą prośbą o wyłączenie działki z produkcji rolnej i zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele budowlane.	Dz. nr. ew. 326	1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako Z - tereny zieleni nieurządzonej.
45	Jako właścicielka działki nr 673 podkreślam, iż przedmiotową działkę otrzymałam po zmarłym Ojcu, który kupił niniejszą nieruchomość ze świadomością, iż możliwa jest na niej realizacja zabudowy o charakterze rekreacyjnym, co potwierdzało uzyskane wówczas od Gminy pozwolenie na budowę. Na jego podstawie został zrealizowany fundament istniejący na działce oraz uzbrojenie. W związku ze wstrzymaniem prac ze względu na stan zdrowia Ojca pozwolenie na budowę straciło ważność. Następnie nastąpiło wiele zmian planistycznych, które ograniczyły możliwości przedmiotowej nieruchomości oraz spowodowały drastyczną utratę jej wartości. Wnoszę uwagę by przeznaczono przedmiotową działkę pod funkcje zgodne z jej wcześniejszym przeznaczeniem, dla którego została zakupiona, a tym samym umożliwienie mi realizacji na niej budynku np.	Dz. nr. ew. 673, 708/1	11ZL, 16ZLL	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako ZL - tereny lasów. Na terenach ZL dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych wyłącznie z gospodarką leśną.

	rekreacyjnego / letniskowego, gospodarczego/garażowego, wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie m.in.. dojazdu, utwardzeń, schodów, małej architektury, infrastruktury technicznej itp. Obecnie działka 673 będąca w mojej własności w projekcie MPZP oznaczona jest jako 11ZL (w uwadze przytoczono paragraf 40 z tekstu planu dot. terenów ZL). MPZP, o ustalenie dla obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną następujących wskaźników zagospodarowania terenu: 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15%; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) maksymalny: 0,4, b) minimalny: 0,001; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 70%; 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 9 m. Geometria dachów: dachy skośne z możliwością zastosowania lukarn, facjat, okien połaciowych oraz dopuszczenia dachów płaskich Dopuszczenie tarasów, murów oporowych. Możliwość realizacji zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zarówno w kategoriach: ZL, ZLL, R. Zwracam uwagę, iż obniżenie wskaźnika pow. biologicznie czynnej jest niezbędne zarówno w wyżej wymienionych przeznaczeniach terenów, w celu umożliwienia realizacji na nich m.in. dróg dojazdowych. Możliwość lokalizowania				

	przedmiotowych obiektów bez ograniczenia odległości względem granicy (konturu) lasu. Proszę również o wyjaśnienie/potwierdzenie, czy w ramach obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną wymienionych w par. 40.4. MPZP możliwa jest realizacja na terenie lasu będącego prywatną własnością np. budynku leśniczówki wraz z częścią gospodarczą i garażową? Wnoszę następujące uwagi do par. 37. 4. dotyczącego terenów rolniczych R, w zakresie proponowanych poniżej zapisów: 1) dopuszczenie realizacji dróg dojazdowych do pól i obiektów budowlanych. 2) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zwiększającą maksymalnie o 20% powierzchnie zabudowy obiektów. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.				
46	Wnoszę o ponowne rozpatrzenie przekształcenia działki, obecnie rolnej a według nowego planu zagospodarowania — zagrodowej na budowlaną z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr. ew. 342/1	8RM	Uwaga nieuwzględniona	Działka w studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r.

47	Wnoszę o ponowne rozpatrzenie przekształcenia działki, obecnie rolnej a według nowego planu zagospodarowania — zagrodowej na budowlaną z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr. ew. 342/1	8RM	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r.
48	Wnoszę o uwzględnienie zmiany w zakresie dopuszczalnego pokrycia dachu. Projekt planu uwzględnia dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla części budynków do wysokości attyki do 4,5m (par. 7 pkt. 2) jednocześnie narzucając stosowanie pokrycia w formie dachówki lub materiałów o fakturze dachówek. Zastosowane w projekcie planu ograniczenie pokrycia wyklucza możliwość pokrycia dachów płaskich w sposób zapewniający szczelność pokrycia — dla dachów płaskich dedykowane są inne technologie pokrycia powierzchni np. papa, membrana itd.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Nie uwzględniono całości wniosku. Dopuszczono dachy płaskie na części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy i do wysokości 3,5 m od attyki.
50	Wnoszę o uwzględnienie zmiany przeznaczenia działki 543/93 (w terenie 2R objętym projektem planu) dopuszczając realizację niskich budynków gospodarczych i inwentarskich służących obsłudze gospodarstwa rolnego.	Dz. nr. ew. 543/93	6R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego
52	Po analizie tekstu oraz rysunku projektu planu dla miejscowości Brzoskwinia	3MN	3MN	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się, że w tekście planu znajdują się odniesienia do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN.

	zgłaszamy następujące uwagi i propozycje: 1. Na rysunku planu występuje obszar 3MN natomiast nie ma do niego odniesień w tekście planu. Prosimy o przeanalizowanie problemu oraz wprowadzenie ewentualnych korekt.				
	2. Prosimy o wprowadzenie zapisu dotyczącego wydzieleń pod drogi: „ Do działki powstałej z podziału nieruchomości mającego na celu wydzielenie (odcięcie) części (fragmentu) działki przeznaczonej na cele dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi planu, ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działki dla poszczególnych rodzajów terenów nie stosuje się'	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się, że projekt planu posiada wskazane zapisy w § 6, ust. 2.
	oraz „ W przypadku istniejących działek nienormatywnych dopuszcza się realizację zabudowy pod warunkiem zachowania na tej działce wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej i procentu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej określonej w ustaleniach planu dla terenu w którym działka jest położona.”			Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na niewprowadzenie wskazanego zapisu. Zaproponowany zapis jest nieczytelny, niejednoznaczny oraz warunkowy.
	11. Na rysunku planu oznaczono informacyjnie przebieg korytarza ekologicznego. Przechodzi on m.in. przez tereny budowlane. W tekście planu ani razu nie jest wspomniane o tym korytarzu a realizacja potencjalnej inwestycji może w tym obszarze budzić wątpliwości organu architektoniczno-budowlanego. Proponujemy dodać odniesienie w tekście lub wyjaśnienie że			Uwaga nieuwzględniona	Korytarze ekologiczne zostały wprowadzone do projektu planu jako oznaczenie informacyjne.

	budowa na tych terenach nie jest niezgodna z planem.				
53	W związku z planowaną reformą systemu planowania przestrzennego wprowadzającą zmiany do obowiązującej ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnoszę o wprowadzenie w życie projektu miejscowego planu zagospodarowania dla sołectwa Brzoskwinia, którego wyłożenie miało miejsce w dniu 22 listopada. Proponowana zmiana ustawy zgodnie z projektem z dnia 31 grudnia 2021r. pod nazwą „Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ” może znacząco wydłużyć wprowadzenie miejscowego planu na który czekają mieszkańcy sołectwa oraz doprowadzić, że wieloletnia praca nad nowym planem nie będzie miała przełożenia na jego zmianę.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii regulowanej planem miejscowym.

54	Podtrzymuje mój wniosek z dnia 29.03.2016 o przekształcenie części rolnej ww. działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium. Dodatkowo składam uwagę oraz wniosek o uzasadnienie dlaczego mój wniosek z dnia 29.03.2016 nie został ujęty w wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla Brzoskwini, pomimo tego, że Wójt Gminy przychylił się do mojego wniosku, uzasadniając że jest zgodny z obowiązującym studium. Dodatkowo proszę o informację jaka jest dokładna powierzchnia części budowlanej ww. działki w obecnym projekcie planu.	Dz. nr. ew. 233/1	6RM	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ta część działki jest już przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) oraz w części jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części, która w obowiązującym mpzp ma przeznaczenie RP – teren użytków rolnych) ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r.

2) **drugie wyłożenie od 27.03.2023 r. do 04.05.2023 r. ,** gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia **29.05.2023 r.** złożono 24 uwag, uwagi nieuwzględnione wykazano poniżej:

Lp.	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Uwagi**	
				Uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**

1.	Wnosi się o przekształcenie działki nr 393/2 z rolnej na budowlaną. Działka graniczy z działką częściowo budowlaną, na której stoi już dom z garażem (działka nr 395/5). Działka posiada również drogę dojazdową. Wnosi się, aby klasa ziemi została określona ponownie. Brak zgody z tym, że jest to klasa Illa, gdyż nic nie chce na tej ziemi rosnąc a uprawy, które są starannie pielęgnowane, nie dają plonów. Ziemia jest słabej jakości i nie nadaje się na uprawę. Na działce chce postawić mały domek.	Dz. nr. ew. 393/2	12R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Dodatkowo działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
2	Wnosi się o przekształcenie działki 39/5 z działki rolnej na budowlaną (18MN3) oraz o uwzględnienie również działek 39/4 oraz 39/6, które są własnością składającego uwagę i sąsiadują ze wspomnianą działką 39/5 i przekształcenie ich w działki budowlane.	Dz. nr. ew. 39/5 39/4 39/6	2RM, 18MN3	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działki nie zostały przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia

					15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie części działek na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
3	Wnosi się o możliwość budowy farm fotowoltaicznych o maksymalnej mocy zainstalowanej do 1MW na terenach rolniczych o klasie bonitacyjnej gleby V oraz VI, w szczególności na terenie działki nr 543/8 obr. Brzoskwinia, gm. Zabierzów.	Dz. nr. ew. 543/8	2MN1U, 27R	Uwaga nieuwzględniona	W zakresie możliwości budowy farm fotowoltaicznych podtrzymuje się zapisy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały wypracowane na podstawie ostatnich kilku lat, w tym z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi, gdzie ochrona krajobrazu stanowiła ich istotny element.
4	Wnosi się o ponowne rozpatrzenie wniosku o przekształcenie działki nr 287/1 na działkę budowlaną. Na działce znajduje się kanalizacja, ma dostęp do linii energetycznej oraz gazu. Do działki doprowadzone są dwie drogi asfaltowe, w tym jedna połączona z drogą powiatową. Wokół działki są same zabudowania.	Dz. nr. ew. 287/1	3Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako Z – tereny zieleni nieurządzonej.
5	Wnosi się o przekształcenie działki nr 393/2 z rolnej na budowlaną. Działka graniczy z działką częściowo budowlaną, na której stoi już dom z garażem (działka nr 395/5). Działka posiada również drogę dojazdową. Wnosi się, aby klasa ziemi została określona ponownie. Brak zgody z tym, że jest to klasa Illa, gdyż nic nie chce na tej ziemi rosnąc a uprawy, które są starannie pielęgnowane, nie dają plonów. Ziemia jest słabej jakości i nie nadaje się na uprawę. Na działce chce postawić mały domek.	Dz. nr. ew. 393/2.	12R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została

					przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Z uwagi na negatywne uzgodnienie instytucji RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej oraz Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego. Dodatkowo działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
6	Wnosi się o przekształcenie działki nr 519/1, 525/1 i uwzględnienie możliwości zabudowy służącej działalności rolniczej np. sady, ogrody, hodowla zwierząt, uprawa roślin.	Dz. nr. ew. 519/1, 525/1	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Ponad to działki są zlokalizowane w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
7	Wnosi się o przekształcenia działki nr 512/4 w sołectwie Brzoskwinia- po podziale zniesienia współwłasności z działki 512/1 w roku 2010. Ponawia się prośbę o przekształcenie działki na teren z możliwością zabudowy (nawiązując do wcześniejszych pism dot. odrolnienia działki), gdzie na sąsiednich działkach powstają budynki mieszkalne.	Dz. nr. ew. 512/4	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R – tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
8	Wnosi się o ponowne przekwalifikowanie działki nr 174/2 z rolnej na budowlaną. Wskazuje się, że od kilkudziesięciu lat ziemia nie jest uprawiana i w związku z tym na jakiej podstawie ma wysoką klasę. Dlaczego nie zostałam powiadomiona mailem o wyłożeniu mpzp, nie mogłam się ustosunkować i ew. zlecić badania klasy ziemi. Działka jest całkowicie uzbrojona, ogrodzona, z asfaltem. Znajduje się w ciągu działek budowlanych.	Dz. nr. ew. 174/2	4RM, 32R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku

					Krajobrazowych Woj. Małopolskiego część działki została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Z uwagi na negatywne uzgodnienie instytucji RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej oraz Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego. Procedura sporządzania planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9	Wnosi się o przekwalifikowanie działki nr 707/1 z rolnej na budowlaną.	Dz. nr. ew. 707/1	22R, 16ZLL	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest w części oznaczona jako R – tereny rolne oraz w części jako ZL1 – tereny zalesień.Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
10	Wnosi się o przekształcenie działki nr 63/3 z rolnej na budowlaną.	Dz. nr. ew. 63/3	1MN2, 2R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest w części oznaczona jako R – tereny rolne oraz w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla której jest już przeznaczona jako teren MN2). Część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
11	Wnosi się o przekształcenia działki nr 586/1 z rolnej na budowlaną, w celu możliwości budowy domu jednorodzinnego. Działka znajduje się przy drodze gminnej, a ponad to w niedalekiej odległości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr. ew. 586/1	10R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R – tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
12	Wnosi się o wyłączenie działki nr 326 z terenów zielonych i zmianę na cele budowlane, działka graniczy bezpośrednio z działką budowlaną nr 327, która w całości jest budowlana. Działka przylega do drogi publicznej, a od działki budowlanej 293 dzieli ją tylko rzeka. 13 stycznia 2022 r. zostało złożone pismo w tej sprawie do Urzędu Gminy jednak nie dostałam żadnej odpowiedzi. .	Dz. nr. ew. 326	1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako Z - tereny zieleni nieurządzonej. Procedura sporządzania planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13	Wnosi się o przekształcenia działki nr 543/77 (dawnej 543/30) i wybudowanie farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 1MW lub alternatywnie przekształcenie tego terenu pod usługi lub zmianę pod tereny mieszkaniowe.	Dz. nr. ew. 543/77 (dawnej 543/30)	4R, 6ZLL, 17MN3, 1KD-DG(D), 2KD-DG(D)	Uwaga nieuwzględniona	W zakresie możliwości budowy farm fotowoltaicznych podtrzymuje się zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały wypracowane na podstawie ostatnich kilku lat, w tym z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi, gdzie ochrona krajobrazu stanowiła ich istotny element. W pozostałym zakresie brak zgodności ze studium.

14	Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu na działkach nr: 246/3, 246/2, 240/7, 240/6 z funkcji RM na MN lub o przedłużenie terminu do wniesienia takiej uwagi (zostało wszczęte przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Powiatu Krakowskiego postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntu i użytków gruntowych).	Dz. nr. ew. 246/3, 246/2, 240/7, 240/6	7RM, 4KD-DG(L)	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działki nie zostały przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
15	Wnosi się aby dla działki nr 673 była możliwość zagospodarowania pod funkcje zgodne z jej wcześniejszym przeznaczeniem, dla którego została zakupiona, a tym samym umożliwienie realizacji na niej budynku np. rekreacyjnego/letniskowego, gospodarczego/garażowego wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie m.in. dojazdu, utwardzeń, schodów, małej architektury, infrastruktury technicznej itp. <u>SZCZEGÓŁOWE UWAGI DO PROJEKTU PLANU:</u> -W par. 42. wnoszę o dodanie ust. 6. DOPUSZCZENIA OBIEKTÓW I ROBÓT BUDOWLANYCH OKREŚLONYCH w par. 7.1. przedmiotowego planu miejscowego. -W par. 42. ust. 3 Który brzmi „Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust. 4 proponuję zmianę	Dz. nr. ew. 673	11ZL, 16ZLL	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na podtrzymanie zapisów projektu planu. Działka w Studium jest oznaczona jako **<u>ZL - tereny lasów</u>**. Na terenach ZL dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną. Po pierwszym wyłożeniu projektu planu wprowadzano możliwość odbudowy dla istniejącej zabudowy w § 7, ust. 1, pkt. 1. Projekt planu dopuszcza lokalizację dojazdów zgodnie z §9, ust. 2 oraz sieci i obiektów urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §9, ust. 1. Wskazuje się na pozostawienie definicji tj. intensywność zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałych definicji.

	zapisu uwzględniając zaproponowany powyżej punkt 6 tj.:„USTALA SIĘ ZAKAZ ZABUDOWY, Z ZASTRZEŻENIEM DOPUSZCZENIA UST. 4 i 6”. W par. 42. wnoszę o wprowadzenie zapisu, iż zakaz zabudowy nie dotyczy dz. 673 w terenie 11ZL z uwagi na obiekty i roboty budowlane dopuszczone w par. 7. 1. planu miejscowego. W par. 42. 5. 3) wnoszę o zmianę - obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na: 80% tak aby możliwa była realizacja infrastruktury towarzyszącej w postaci m.in. dojazdów, dróg, niezbędnej infrastruktury technicznej. W par. 42. 5. 3) wnoszę o zmianę - podwyższenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy: do 8%; W par. 43. 5. 3) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na: 85% tak aby możliwa była realizacja infrastruktury towarzyszącej w postaci m.in. dojazdów, dróg, niezbędnej infrastruktury technicznej. W terenie 11ZL, 16ZLL i 24R, 21R (np. w ramach przeznaczenia dopuszczalnego) wnioskuję o dodanie ustępu odnoszącego się wprost do dopuszczenia m.in. realizacji dojazdów, dróg, infrastruktury technicznej, murów oporowych oraz ustalenie wskaźników dających możliwość ich realizacji w celu zapewnienia obsługi działki nr 673 na terenie oznaczonym jako 11ZL. W zakresie definicji: 7) intensywność zabudowy - należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicja określona . w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Wnoszę o doprecyzowanie. iż intensywność dotyczy części nadziemnych				

	budynków/obiektów. - odnośnie punktu: 10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej — należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej, rozumianego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: a) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b, b) do terenu, dla terenów oznaczonych symbolem ZP, Z, WS, US, ZL, ZLL, W; Proszę o wyjaśnienie, dlaczego o wskaźnik ten w terenie ZL musi być liczony względem całego terenu o danym przeznaczenu. Jeśli jest taka możliwość wnoszę o ustalenie wskaźnika dla działki/terenu objętego zakresem procedury administracyjnej np. PnB, Zgłoszenia itp. oraz określenie go na takim poziomie by umożliwiał realizację utwardzeń, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych itp.- odnośnie punktu:16) zabudowie istniejącej — należy przez to rozumieć zabudowę istniejąca na dzień wejścia w życie planu oraz zabudowę posiadająca ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie z zaświadczeniem o niewniesieniu sprzeciwu na dzień wejścia w życie planu; wnoszę o doprecyzowanie, iż dotyczy to zabudowy i OBIEKTÓW istniejących na dzień wejścia w życie planu oraz zabudowy i OBIEKTÓW które posiadają LUB POSIADAŁY ostateczną decyzje o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie				

	z zaświadczeniem o niewniesieniu sprzeciwu na dzień wejścia w życie planu.Zgodnie z wyjaśnieniami projektanta planu na dyskusji publicznej definicja ta ma dać mi możliwość realizacji zabudowy na terenie działki nr 673 (budowy niewielkiego domu wraz z garażem i tarasem — np. o funkcji letniskowej/rekreacyjnej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę, które utraciło ważność) w ramach m.in. przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu — fundamentu — celem dokończenia rozpoczętej wcześniej budowy. Podkreślam, iż decyzja z dn. 29.07.1975 r. o pozwoleniu na budowę dla działki 673 została wydana w zgodzie z uproszczonym Planem Zagospodarowania przestrzennego wsi Brzoskwinia, który dopuszczał zabudowę w postaci domku letniskowego. Niezrozumiałe, nieuzasadnione i krzywdzące jest więc późniejsze przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod kat. ZL wprowadzające na niej zakaz zabudowy. Pomimo wieloletniej korespondencji z Urzędami (w tym Urzędem Gminy Zabierzów) nie udało się dotychczas otrzymać zgody na dokończenie budowy lub dokonać zmiany przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego czy otrzymać odszkodowania / zadośćuczynienia z tytułu wprowadzonych przez Gminę ograniczeń. W zakresie: Par. 7. 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady: 1)dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem ustaleń w zakresie				

	sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów wnoszę o doprecyzowanie/wyszczególnienie, iż dotyczy to również terenu 11ZL w zakresie działki 673. Ponadto zmianę zapisu „z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych terenów" ze wskazaniem na konieczność zachowania parametrów określonych w uzyskanych decyzjach o pozwoleniu na budowę i zatwierdzonych projektach budowlanych oraz zgłoszeniach. Wnoszę o możliwość lokalizowania przedmiotowych obiektów bez ograniczenia odległości względem obecnej granicy (konturu) lasu. Zgodnie z wyjaśnieniami projektanta planu na dyskusji publicznej definicja ta ma dać mi możliwość realizacji zabudowy na przedmiotowym terenie (niewielkiego domu wraz z garażem i tarasem - np. o funkcji letniskowej/rekreacyjnej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę, które utraciło ważność) w ramach m.in. przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu - fundamentu - celem dokończenia rozpoczętej wcześniej budowy. Moje uwagi dotyczące działki nr 673 wynikają m. in.: ze stanu własnościowego gruntu i faktycznego stanu jego zagospodarowania (na działce znajduje się fundament domu oraz uzbrojenie terenu), oraz wydanych decyzji administracyjnych (dla przedmiotowego terenu w latach wcześniejszych wydana została decyzja pozwolenia na budowę, którą dołączyłam Państwu składając uwagi przy 1 wyłożeniu planu).Wnoszę o umożliwienie mi realizacji zabudowy na działce 673 (budowy niewielkiego				

	budynku wraz z garażem i tarasem o funkcji letniskowej/rekreacyjnej) bądź np. przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu -fundamentu- celem dokończenia rozpoczętej wcześniej budowy. Na dz. 708/1 wnoszę o możliwości realizacji dojazdu do nieruchomości 673 (dopuszczenie np. dróg wewnętrznych/dojazdowych oraz infrastruktury technicznej). Zależy mi na możliwości użytkowania działki 673 jako rekreacyjnej z możliwością lokalizacji zabudowy służącej do analogicznych celów. Wnoszę o możliwość realizacji zabudowy na przedmiotowym terenie o parametrach analogicznych jakie zostały zatwierdzone w projekcie budowlanym, który wiele lat temu uzyskał pozwolenie na budowę (projekt przekazany Państwu na etapie wniosków i uwag do 1 wyłożenia planu). Wnoszę o możliwość obsługi komunikacyjnej dz. 673 od drogi głównej/publicznej poprzez drogę dojazdową. W zakresie infrastruktury technicznej wnoszę o możliwość zastosowania rozwiązań m.in.: możliwości korzystania ze studni, hydroforni, osadnika biologicznego/ przydomowej oczyszczalni ścieków, zbiornika wybieralnego, sieci elektroenergetycznej, alternatywnych źródeł energii np. kolektory słoneczne, pompa ciepła. Zwracam uwagę, iż na działkach sąsiednich nr 671/4, 671/5, 672/1, 671/2, 747/1, 747/2 znajduje się zabudowa w związku z powyższym zastosowanie zakazu zabudowy na dz. 673 jest bezzasadne, gdyż w kontekście urbanistycznym znajduje się kontynuacja wnioskowanej funkcji. Podkreślam, iż mój postulat dotyczy dopuszczenia zabudowy rekreacyjnej o niewielkiej skali, która nie naruszy ładu przestrzennego ani				

	ciągłości ekologicznej i może stanowić pasmo przejściowe pomiędzy kompleksami lasów a terenami zabudowy jednorodzinnej.				
16	Wnosi się o przekształcenia działki nr 122 na budowlaną lub jako zabudowę zagrodową.	Dz. nr. ew. 122	31R	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MNw – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone warunkowo. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją z dnia 18.11.19 r. (znak pisma: GZ.tr.602.130.2018). Wójt Gminy Zabierzów, działając w imieniu Gminy Zabierzów wniósł do Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.11.19 r. w części dotyczącej niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących klasy I – III. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę dotyczącą decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych z dnia 18.11.2019 r., sygnatura akt: IV SA/Wa 138/20 z dnia 15.07.2020 r. Na skutek niewyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM. Na skutek opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Zespołem Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego działka została przekształcona na teren rolniczy o symbolu R. Negatywne uzgodnienie instytucji RDOŚ projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod teren zabudowy zagrodowej oraz opinia Zespołu Parku Krajobrazowych Woj. Małopolskiego.
17	Wnosi się o dokonanie zmiany przeznaczenia działki o nr 254/1 z rolnej na budowlaną lub zabudowę zagrodową.	Dz. nr. ew. 254/1	15R, 1Z	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako R – tereny rolne oraz w części jako Z - tereny zieleni nieurządzonej. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

18	Wnosi się o włączenie działki rolnej nr 755/3 do terenów zabudowy zagrodowej (gospodarstwo rolne od 1988 r., podatek rolny od gruntów 1.085ha fizyczny). Planuje się założenie pasieki.	Dz. nr. ew. 755/3	19R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Ponadto działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
19	Wnosi się o zmianę przeznaczenia dla działki nr 456/4 z rolniczego na teren mieszkalny. W bliskim sąsiedztwie znajdują się nowe domy, zmieniające charakter okolicy z rolniczej na typowo mieszkalną. Sąsiednia działka jest już oznaczona jako mieszkalno usługowa MU, są tam nowe budynki.	Dz. nr. ew. 456/4	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
20	Wnosi się o zmianę przeznaczenia dla działki nr 456/4 z rolniczego na teren mieszkalny.	Dz. nr. ew. 456/4	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.
21	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki 39/3 z symbolu 18MN3 na obszar zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz usług - 15MNU. Zmiana planu na teren zabudowy wraz z usługami dla tego miejsca zwiększy potencjał inwestycyjny Sołectwa, pomysłem dla tej nieruchomości jest założenie nieuciążliwej działalności gospodarczej co przy obecnych planach dla tego obszaru będzie niemożliwe. Jednocześnie mając na uwadze powyższe w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami trwają prace nad dostosowaniem szerokości drogi „działka ewidencyjna nr 26” na potrzeby obszarów usługowych.	Dz. nr. ew. 39/3	18MN3, 5MNU, 4KDW	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na podtrzymanie zapisów projektu planu. Teren 18MN3 jest „nowym terenem” przeznaczonym do zabudowy, dla którego nie przewiduje się łączenia funkcji mieszkaniowych i usługowych, które to zostały wprowadzone wzdłuż drogi publicznej (teren 15MNU).
22	Wnosi się o przekształcenie działki nr 457/2 na działkę budowlaną. Na poprzednie pismo złożone dn. 2016-03-30 nie otrzymałam żadnej odpowiedzi.	Dz. nr. ew. 457/2	14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona jako R – tereny rolne. Ponad to działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do

					publicznego wglądu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
23	Wnosi się o przekształcenie działki nr 464/2 na działkę budowlaną w części oznaczonej na mapie kolorem pomarańczowym. Na poprzednie pismo złożone dn. 2016-03-30 nie otrzymała żadnej odpowiedzi.	Dz. nr. ew. 464/2	9MN1, 14R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w Studium jest oznaczona w części jako R – tereny rolne oraz w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla której jest już przeznaczona jako teren MN1). Ponad to część działki jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
24	Wnosi się uwagę odnoszącą się do działki oznaczonej nr 672/6, gdzie określenie jej oznaczeniem R stanowi utrudnienie związane możliwością obecnie już istniejącego gospodarstwa rolnego. Wnioskuje o oznaczenie tej działki na RM - zabudowa zagrodowa, zgodnie z par. 37. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej. Wnioskodawca przedstawiał swoje stanowisko w sprawie w piśmie z lipca 2022 r., jednocześnie wskazując na okoliczności związane z możliwością rozbudowania gospodarstwa rolnego. Obecne oznaczenie tej działki symbolem R, zamyka Wnioskodawcy możliwość postawienia zabudowy zagrodowej, gdyż zgodnie z koncepcją oznaczenie R daje podstawę do utrzymywania tylko i wyłącznie istniejących zabudowań. Pismo określa cel przekształcenia oraz praktycznie same pozytywne aspekty tego przekształcenia. Wnioskodawca wskazywał oraz wskazuje nadal, że działka była działką budowlaną. Plany z nią związane dotyczyły możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego dla potrzeb ochrony środowiska naturalnego. Rozbudowa nie zagraża środowisku, nie oddziałuje negatywnie na wody gruntowe,	Dz. nr. ew. 672/6	24R	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze Studium. Działka w studium jest oznaczona jako R - tereny rolne. Ponad to działka jest zlokalizowana w strefie wolnej od zabudowy, zgodnie z zał. nr 4 Planu Ochrony Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego. Tym samym nie wprowadzono przeznaczenia RM – tereny zabudowy zagrodowej

	sam grunt lub powietrze. Wręcz przeciwnie podejmowane działania wzbogacą okoliczne grunty, nie zanieczyszczą wód gruntowych, doprowadzą, do zwiększenia bioróżnorodności w okolicy. Możliwe, że działania Wnioskodawcy będą miały pozytywny wpływ na pozostałych rolników, lub mieszkańców. Część wnioskowanej działki nr 672/6 oraz działka stanowią naturalne siedlisko. Działka o nr 672/6 ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenia terenu, pełni faktycznie funkcję działki budowlanej oraz przekwalifikowanie na działkę siedliskową da naturalną możliwość rozszerzenia dotychczas prowadzonego gospodarstwa rolnego. Cel jakim kieruje się właściciel został opisany w pierwszym wniosku, który proszę uwzględnić przy rozpatrywaniu zastrzeżeń. Wnioskodawca wskazywał oraz wskazuje, że dawno planowana zabudowa siedliskowa, da możliwość ochrony środowiska naturalnego poprzez chociażby postawienie i rozbudowy pasieki. Przekształcenie działki wyłącznie w działkę rolną takiej możliwości nie daje i należy uznać, że w sposób nieznaczny zmienia pozycję Wnioskodawcy w zakresie planów dotyczących pasieki. Oznaczenie R, daje status quo obecnym budynkom, zaś wyłącza jakąkolwiek ingerencję w grunty w celu rozbudowy gospodarstwa. Takie rozwiązanie z oznaczeniem działki/działek poprzez R w żaden istotny sposób nie zmienia istniejącego stanu rzeczy. Nadal uniemożliwia podjęcie społecznie uzasadnionych działań. Oznaczenie działki jako rolnej wręcz uniemożliwi obecnie podjęcie dawno zaplanowanych działań związanych z pasieką, nawet na działce,				

	która obecnie ma zabudowę. W drugą stronę ujmując sprawę, nie ma przesłanek by wnioskowane działki określać jako ZL albo R, bowiem nie wpływa to w sposób istotny na ochronę miejscowego środowiska naturalnego. Utrzymanie tych oznaczeń wręcz zamknie możliwości rozwojowe gospodarstwa w tym tego sołectwa. Zwracam raz jeszcze uwagę, że działka położona jest przy drodze, jej naturalnym bytem jest usytuowanie na niej zabudowy zagrodowej w celu magazynowania i transportowania produkcji rolnej. Nie znajduję obecnie uzasadnienia społecznego, moralnego, prawnego dla podjęcia decyzji, by wnioskowana działka/działki uzyskały status działki siedliskowej. Działka ma oznaczenie RIVa, oznacza to, że w przypadku wniosku o odrolnienie klasy IV, IVa i dalej, nie można odmówić odrolnienia działki. Istotą tego zastrzeżenia jest, by Gmina obecnie podjęła decyzje, które później może podejmować, przy zaangażowaniu większych sił i środków. Skoro Organ ma takie możliwości, by obecnie przychylić się do zastrzeżenia Wnioskodawcy i uznać wnioski jw., za zasadne, procedowanie tej samej sprawy za parę miesięcy, możliwe, że kilkakrotnie nie ma uzasadnienia faktycznego oraz merytorycznego.				

.

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/572/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 28 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zabierzów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Inwestycje z zakresu komunikacji, tj. **nowych dróg publicznych**, które należą do zadań własnych gminy, obejmują drogi oznaczone jako:

1) **KD-DG(D)** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (w całości lub w części), oznaczone symbolami: część 3KD-DG(D) – ok. 550 m, część 4KD-DG(D) – ok. 170 m, część 6KD-DG(D) – ok. 310 m, 7KD-DG(D) – ok. 75 m, 9KD-DG(D) – ok. 460 m, 10KD-DG(D) – ok. 580 m, część 11KD-DG(D) – ok. 290 m (fragment drogi gruntowej), 13KD-DG(D) – ok. 210 m (częściowo gruntowa), część 14KD-DG(D) – ok. 90 m, część 15KD-DG(D) – ok. 220 m, część 16KD-DG(D) – ok. 210 m, część 17KD-DG(D) – ok. 130 m,część 18KD-DG(D) – ok. 90 m (fragment drogi gruntowej), 20KD-DG(D) – ok. 270 m (droga gruntowa), 21KD-DG(D) – ok. 130 m (częściowo gruntowa), część 23KD-DG(D) – ok. 160 m, 24KD-DG(D) – ok. 290 m (droga gruntowa), 25KD-DG(D) – ok. 680 m (droga gruntowa), 26 KD-DG(D) – ok. 210 m (droga gruntowa), część 27KD-DG(D) – ok. 210 m, 29 KD-DG(D) – ok. 155 m (droga gruntowa);

2) **KD-DG(L)** tereny dróg publicznych klasy lokalnej (w całości lub w części), oznaczone symbolami: część 3KD-DG(L) – ok. 1150 m (częściowo gruntowa), część 4KD-DG(L) – ok. 650 m (część gruntowa).

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) budowę sieci wodociągowej;

2) budowę kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej;

3) budowę oświetlenia ulicznego

2. Inwestycje z zakresu komunikacji oraz z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych. Realizacja wyżej wymienionych inwestycji należy do urzędu gminy i jednostek podległych.

§ 3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/572/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 28 lipca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Nr LIII/572/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 28 lipca 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Brzoskwinia

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr XLIX/432/14 z dnia 19 września 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Brzoskwinia. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. Zawiadomiono o przystąpieniu przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz gazecie lokalnej. W ramach prac wstępnych zebrano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenu, struktury własnościowej, użytków rolnych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych. Teren objęty niniejszym opracowaniem zlokalizowany jest w południowo - zachodniej części Gminy Zabierzów, w powiecie krakowskim, województwie małopolskim. Obejmuje tereny położone w granicach sołectwa Brzoskwinia i zajmuje powierzchnię 696,7 ha. Graniczy z miejscowościami: Nielepice (od północy), Kleszczów (od północnego wschodu), Aleksandrowice (od wschodu), Morawica (od południowego - wschodu), Chrosna i Mników (od południa), Baczyn (od południowego - zachodu) i Frywałd (od zachodu). Sołectwo położone jest w odległości około 14 km na północny - zachód od centrum Krakowa. Sołectwo Brzoskwinia ma charakter rolniczy. Dominują tu liczne powierzchnie rolne w postaci pól uprawnych oraz łąk, koncentrujące się głównie w północnej oraz południowej części gminy. Oś sołectwa stanowi główna droga o przebiegu wschód – zachód oraz jej odbicie na Nielepice i Morawicę. Wzdłuż tej drogi oraz mniejszych dochodzących do niej ciągów komunikacyjnych - rozlokowała się zabudowa mieszkaniowa, głównie o charakterze jednorodzinnym i zagrodowym. W centralnej części sołectwa zlokalizowane są pojedyncze punkty handlowo - usługowe, w tym sklepy spożywcze a także kwatery noclegowe, Ochotnicza Straż Pożarna w Brzoskwini, kaplica p.w. Imienia Maryi oraz Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Brzoskwini.

Prócz wspomnianych już terenów rolnych, w układzie przyrodniczym sołectwa zaznaczają się powierzchnie zadrzewione, porastające w formie większych skupisk na południu obszaru opracowania oraz w rozproszeniu - gdzie towarzyszą użytkom rolnym czy też zabudowie. Układ komunikacyjny tworzą

drogi gminne oraz lokalne drogi dojazdowe do poszczególnych posesji. Na południowych krańcach sołectwa przebiega autostrada A4. W stosunku do aktualnego stanu zagospodarowania, analizowany projekt MPZP przewiduje przede wszystkim utrzymanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu z jednoczesnym uporządkowaniem ładu urbanistycznego, w tym m.in. poprzez zachowanie istniejących terenów zabudowanych oraz wyznaczenie nowych terenów, przewidzianych do rozwoju zabudowy w obowiązującym *Miejscowym Planie Zagospodarowania przestrzennego* oraz w zmianie S*tudium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*.
W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się przede wszystkim utrzymanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, w ramach następujących przeznaczeń terenów: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN1, MN2, MN3) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU, MN1U, MN2U, MN3U) wraz z towarzyszącymi terenami infrastruktury drogowej, w tym terenami dróg publicznych klasy „lokalnej" (KD-DG(L)), terenami dróg publicznych klasy „dojazdowej" (KD-DG(D)), terenami dróg wewnętrznych(KDW) oraz terenami ciągu pieszo-jezdnego(KDX).
W dokumencie przewidziano także rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej w ramach terenów o symbolach MN, MN1, MN2, MN3, MNU, MN1U i MN2U wraz z towarzyszącymi terenami infrastruktury komunikacyjnej (drogowej) na obszarach biologicznie czynnym, w sąsiedztwie których już w stanie istniejącym obserwowany jest stopniowy rozwój zabudowy. W granicach opracowania zaprojektowano także wprowadzenie terenów zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenów obsługi w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU) na obszary biologicznie czynne - głównie funkcjonujące jako tereny rolne. Ponadto w ramach projektu MPZP przewidziano utrzymanie w dotychczasowym zagospodarowaniu istniejących terenów zabudowy usługowej (U). W północno - zachodniej części obszaru utrzymuje się także teren sportu i rekreacji (US) - obejmujący boisko do piłki nożnej. W planie uwzględniono również tereny infrastruktury technicznej, tj. tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (WZ). W południowo - wschodniej części terenu wyznaczono teren zamknięty - obejmujący teren, na którym zlokalizowany jest radar wojskowy. W kontekście głównych ciągów komunikacyjnych, w południowo - zachodniej części terenu uwzględniono i utrzymano tereny autostrady A4 (KD-DK(A)) oraz tereny autostrady i dróg publicznych klasy zbiorczej (KD-DK(A)/KD-DP(Z)) i lokalnej (KD-DK(A)/KD-DG(L)). Utrzymano także tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (1KD-DP(Z)).
W kontekście środowiska przyrodniczego, w ocenianym MPZP uwzględniono tereny wód powierzchniowych śródlądowych w ramach jednostek WS, a także zachowano tereny biologicznie czynne w postaci terenów lasów (ZL), terenów dolesień (ZLL), terenów zieleni nieurządzonej (Z) oraz terenów zieleni urządzonej w ramach jednostki ZP.

W granicach MPZP zachowano także znaczne powierzchnie rolne, pod postacią terenów rolniczych (R).

Zgodnie z aktualnymi danymi prezentowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (stan na marzec 2020 r.), w podłożu geologicznym analizowanego obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wyznacza się tym samym także obszarów i terenów górniczych.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, w granicach opracowania, nie wskazuje się na występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych w postaci osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W południowej części terenu o symbolu 17MNU - w rejonie domu nr 2, rozwinęło się osuwisko obejmujące skarpę za budynkiem.

Przedmiotowy teren pozostaje poza zasięgiem obszarów zagrożonych wodami powodziowymi
o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1%.

Zgodnie z danymi prezentowanymi przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Krakowie, w południowo - zachodniej, centralnej oraz w północno - wschodniej części omawianego terenu, na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych, wyznaczono szlak migracji zwierząt. Obejmuje on głównie tereny biologicznie czynne, w tym tereny rolne oraz tereny leśne.

Cały teren sołectwa Brzoskwinia znajduje się w granicach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie sołectwa Brzoskwinia ustanowiono jedną punktową formę ochrony przyrody, jest to pomnik przyrody „Źródło Brzoskwini" ustanowiony Rozporządzeniem Nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2002r. Nr 22, poz.431), dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

W granicach obszaru planu znajdują się obiekty podlegające ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków). W granicach obszaru planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne.

Opracowanie planu związane jest z koniecznością dostosowania zapisów planów do obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ujednolicenie planów dla całego obszaru opracowania oraz uwzględnienie aktualnego stanu zagospodarowania terenu i potrzeb jego rozwoju.

W zakresie uwarunkowań formalno-prawnych przeanalizowano zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zabierzów, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 lipca

2010 r. Wskazano konieczność ochrony przyrody oraz wyznaczono proponowane tereny pod nową zabudowę.

Przeanalizowano również zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stopień zgodności obu dokumentów – studium i opracowanego mpzp, który został rozpatrzony pod kątem oceny czy zapisy projektu planu „nie naruszają ustaleń" studium.

Przyjęto rozwiązania w zakresie parametrów zabudowy (wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy), wskaźniki miejsc postojowych przyjęto jako niesprzeczne z parametrami określonymi w studium z uwzględnieniem obowiązującego planu:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice, przyjęty uchwałą Nr XXVIII/161/04 z dnia 15 kwietnia 2004 r.

Na przydatność obszaru do zabudowy wpływa szereg czynników, między innymi czynników fizjograficznych takich jak ukształtowanie terenu, jakość gruntu, warunki hydrologiczne oraz zdrowotne. Mając na uwadze powyższe sformułowano cel opracowania planu: „koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia", na który składają się proponowane wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania, mających na celu uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwoju przestrzennego, jakie pojawiły się w ciągu ostatnich lat na bazie wniosków mieszkańców w kontekście polityki gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- uporządkowanie terenów zainwestowanych zabudową usługową, mieszkaniową, zagrodową, poprzez wprowadzenie w ustalenia planu określonych warunków realizacji zabudowy,

- wprowadzenie ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Reasumując Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono dyskusję publiczną, ze wskazaniem na możliwość zgłoszenia uwag do planu.

Wyłożenia odbyły się w terminie:

- pierwsze wyłożenie od 22 listopada 2021r. do 23 grudnia 2021 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 14 stycznia 2022 r. złożono 54 uwagi,

- drugie wyłożenie od 27 marca 2023 r. do 04 maja 2023 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 maja 2023 r. złożono 24 uwagi.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000 na podkładzie mapy zasadniczej, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §6 oraz §7, §8, §9, §10, §11 uchwały oraz zapisów rysunku planu;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §6 oraz §7, §8, §9, §10, §11 oraz §12, §13 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §12 uchwały;

Na terenie występują obszary chronione z tytułu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r, o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz 2409).

Przeznaczenia terenu dostosowano do decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III położonych w obrębie Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej §13 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;

Dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków w treści § 17. oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach gdzie organ dokonuje oceny przesłanki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.c.p.g., przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

W zakresie ochrony powietrza obowiązuje nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowanie i przyszłe wykorzystania terenu.

Ponadto, dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy Zabierzów.

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

-publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

-prywatnej pod inwestycje zabudowy jednorodzinnej oraz wskazań komercyjnych i innych wyznaczonych planem z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, podstawową strukturę własności tworzą osoby prywatne.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności na dzień tworzenia planu;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne oraz tereny komunikacji (w zakresie dróg publicznych służących do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę) wyznaczane w sposób zapewniający ciągłość

systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury technicznej;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w uchwale. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz w okresie późniejszym *uwag do projektu planu miejscowego.*

-ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP), w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz przesłane do radnych i sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-umożliwienie składania wniosków mieszkańcom, gdzie złożono je w terminie od dnia 21 stycznia 2016 r. do dnia 31 marca 2016 r. Wnioski zostały rozstrzygnięte negatywnie, pozytywnie lub częściowo pozytywnie zgodnie z możliwościami ustalonymi w dokumencie Studium,

-pierwsze wyłożenie w terminie: od 22 listopada 2021 r. do 23 grudnia 2021 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt), w siedzibie Urzędu Gminy Zabierzów, Rynek 1, 32-080 Zabierzów, w godzinach: poniedziałek - 15.00-17.00, wtorek - piątek - 9.00-11.00 z uwzględnieniem wszelkich wymogów wynikających z aktualnych obostrzeń oraz ograniczeń sanitarnych. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego można było składać do dnia 7 grudnia 2021 r. złożono 54 uwagi,

-drugie wyłożenie odbyło się od 27 marca 2023 r. do 04 maja 2023 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 29 maja 2023 r. złożono 24 uwagi.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia stosownych organów.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbyło się poprzez wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, które zostały spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego przez pracowników urzędu gminy oraz projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Do niniejszego planu nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan przewiduje nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz z niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie).

I tak Prognoza wykazuje tzw. nowe drogi, w stosunku do faktycznego/istniejącego sposobu zagospodarowania terenu:

- część 3KD-DG(D) – ok. 550 m,
- część 4KD-DG(D) – ok. 170 m,
- część 6KD-DG(D) – ok. 310 m,
- 7KD-DG(D) – ok. 75 m,
- 9KD-DG(D) – ok. 460 m,
- 10KD-DG(D) – ok. 580 m,
- część 11KD-DG(D) – ok. 290 m (fragment drogi gruntowej),
- 13KD-DG(D) – ok. 210m (częściowo gruntowa),
- część 14KD-DG(D) – ok. 90 m,
- część 15KD-DG(D) – ok. 220 m,
- część 16KD-DG(D) – ok. 210 m,
- część 17KD-DG(D) – ok. 130 m,
- część 18KD-DG(D) – ok. 90 m (fragment drogi gruntowej),
- 20KD-DG(D) – ok. 270 m (droga gruntowa),
- 21KD-DG(D) – ok. 130 m (częściowo gruntowa),

- część 23KD-DG(D) – ok. 160 m,

-24KD-DG(D) – ok. 290 m (droga gruntowa),

-25KD-DG(D) – ok. 680 m (droga gruntowa),

-26 KD-DG(D) – ok. 210 m (droga gruntowa),

- część 27KD-DG(D) – ok. 210 m,

-29 KD-DG(D) – ok. 155 m (droga gruntowa),

- część 3KD-D(L) – ok. 1150 m (częściowo gruntowa),

- część 4KD-DG(L) – ok. 650 m (częściowo gruntowa).

Część dróg była wskazana w obowiązującym mpzp, ale nie ma ich fizycznie w terenie. Drogi KDW, które w terenie występują jako drogi gruntowe nie były brane pod uwagę.

Wyniki prognozy wskazują, że wartość nieruchomości gruntowych na terenie objętym projektem planu wzrasta. Prognoza wyraźnie wskazuje, iż skutek finansowy jest dodatni.

Biorąc pod uwagę budżet gminy Zabierzów w zakresie inwestycji na rok 2023 oraz zaplanowane środki na drogi w kontekście wskazań planu zostanie zachowana płynność finansowa gminy.

Nie przewiduje się konieczności poniesienia nakładów, wynikających z uchwalenia planu w zakresie budowy nowych terenów komunikacji dla terenów komunikacji: KD-DK(A)/KD-DP(Z).

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła wiele istotnych zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. organ przeprowadził analizę:

I.Wskazanych planem przeznaczeń powyżej w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. I tak za nową strukturę przestrzenną należy uznać tereny lub część terenów tzw. nowych terenów (w stosunku do obowiązującego mpzp): tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1RM - 14RM, 1U, 1RU, 3RU, 1MN3, 2MN3, 3MN3, 12MN3, 13MN3, 14MN3, 16MN3, 17MN3, 1MN3U, 8MN2, 1MN2U, 2MN2U oraz niewielkie fragmenty: 1US, 1MN2, 3MN2, 15MNU, 4MN, 6MN, 29MNU, 12MN1, 25MNU, 26MNU, 20MNU.

Stan techniczny sieci jest dobry w obszarze nowych struktur przestrzennych. Zasilanie w wodę odbywa się za pośrednictwem sieci wodociągowej.

Większość nowych terenów wskazanych planem ma zapewniony dostęp do wodociągu. Sieć wodociągowa, kanalizacja występuje wzdłuż ulic. Zasilanie w energię elektryczną do istniejącej zabudowy odbywa się siecią średniego

napięcia 15kV. Na przedmiotowym obszarze obecnie w większości występuje sieć teletechniczna, jako sieci napowietrzne, ziemne, kanałowe, linie światłowodowe. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową mają na celu uaktywnienie gminy. Dane GUS z 2019 r. w zakresie demografii wskazują, iż liczba ludności ma tendencje lekko wzrostowe, co potwierdza analiza demografii przeprowadzona w Studium przy opracowaniu tzw. uwarunkowań. Analiza danych wskazuje, iż liczba bezrobotnych maleje, a zasobność mieszkańców wzrasta. Ww. dane mogą być czynnikiem wzrostowym na zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych oznaczonych symbolami:

1) KD-DK(A) – tereny autostrady (A);

2) KD-DK(A)/ KD-DP(Z) – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

3) KD-DK(A)/KD-DG(L) – tereny autostrady (A) i tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

4) KD-DP(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z);

5) KD-DG(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L);

6) KD-DG(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

Zaproponowane szerokości dróg w liniach rozgraniczających umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując, obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 2-4.

II.Zgodności mpzp z wynikami analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust. 1.

III. Plan spełnia potrzeby uniwersalnego projektowania zgodnie z Ustawą z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Tut. Organ, na dzień opracowania niniejszego planu posiadał uchwałę Nr XLVI/446/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów, gdzie stwierdza się, że:

- polityka przestrzenna zawarta w Studium jest aktualna na dzień sporządzenia niniejszej analizy. Niemniej jednak, z uwagi na dynamiczny rozwój społeczno-gospodarczy Gminy, 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 możliwość 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;

-instrumenty polityki określone w Studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji 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 wejście w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej "ustawą") w 2003 r., a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów (zwane dalej "Studium"), które zaczęło obowiązywać w 2010 r., oraz innych przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska, bądź stwierdzenia nieważności uchwał lub ich zmian. Ww. projekt planu jest kompatybilny z dokumentem jw. w zakresie 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 poprzez realizację tras pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację zaplecza turystycznego, rozwoju wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy i przebudowy sieci dróg o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym oraz również z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego (droga krajowa A4). Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego wskazano na szereg ustaleń ogólnych odnoszących się do sposobu kształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument Studium zawiera aktualne dane w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy, ogólnego bilansu terenów, uwzględniającego ocenę uwarunkowań środowiskowych i ekonomicznych.

W studium analiza i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę nie występuje tj. nie występuje z tytułu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.), która wprowadziła szereg zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977), jak na przykład zmiany w artykule 10 określającym zakres i problematykę w dokumencie

Studium. Zmiany te wskazują na konieczność wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych oraz społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę uzbrojenia terenów i zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. W oparciu o powyższe analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również terenów wyłączonych z wszelkiej zabudowy. Ponadto dodano zapisy precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Nie mniej wskazuje się na zasadność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z dokumentem Studium. Zgodnie z dokumentem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 16.07.2010 r. prognozuje się wzrost liczby mieszkańców Gminy Zabierzów. Prognoza została sporządzona do 2030 r. i została ona opracowana w oparciu o:

1)trendy rozwoju ludności Gminy Zabierzów stwierdzone na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie;

2)prognozę ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym do 2030 roku – Rocznik Statystyczny 2005r. dla województwa małopolskiego – Urząd Statystyczny w Krakowie;

3)prognozę ludności na lata 2003-2030 dla województwa małopolskiego;

4)specyficzne cechy stosunków ludnościowych w Gminie Zabierzów, takie jak:

▪zrównoważony wzrost liczby ludności,

▪utrzymujące się dodatnie saldo migracyjne (rozwój funkcji mieszkaniowej gminy),

▪ujemny przyrost naturalny,

▪założenia badawcze prognozy:

·zmiany natężenia urodzeń (wzrosty i spadki),

·spadek umieralności,

·wzrost migracji zagranicznych,

·zaznaczający się proces starzenia się miejscowej ludności (wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym oraz w starszych grupach wieku produkcyjnego, czyli w tzw. wieku niemobilnym).

Do podstawowych czynników kształtujących perspektywiczny przebieg procesów demograficznych w Gminie Zabierzów należeć będą:

1)utrzymujące się dodatnie saldo migracyjne – uzależnione od rozwoju gospodarki oraz od lokalnych warunków życia, rozwoju usługowego centrum oraz oferty nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,

2)zaznaczający się proces starzenia się miejscowej ludności związany ze zwiększeniem się udziału ludności w wieku poprodukcyjnym oraz w starszych grupach wieku produkcyjnego, kosztem ludności w wieku przedprodukcyjnym, ze względu na niewielką liczbę urodzeń. Sytuacja ta będzie również związana ze zjawiskiem wyżu kompensacyjnego (powojennego), który za kilka-kilkanaście lat wejdzie w wiek emerytalny,

3)powolne zwiększanie się przyrostu naturalnego w kolejnych latach okresu perspektywicznego. Wzrost ten powinien być efektem napływu ludności spoza gminy (głównie z Krakowa), poprawy sytuacji bytowej części młodego pokolenia, które obecnie przesuwa w czasie funkcję prokreacyjną.

Na podstawie przedstawionych powyżej założeń oraz prognoz ludności opracowanych zgodnie z klasycznymi modelami trendów rozwojowych na podstawie danych z US w Krakowie oszacowany został stan ludności do 2030 roku i ma on ma kształtować się na poziomie ok. 28656 osób (wobec 22749 osób w 2007r. oraz 25565 w 2015 r.) w gminie. Prognoza demograficzna zakłada, że w okresie 2008-2030 ludność zamieszkująca gminę zwiększy się o ok. 26%. Tempo rozwoju ludności gminy będzie wyższe od prognozy GUS dla powiatu krakowskiego ogółem.

Biorąc pod uwagę powyższe prognozy, przewiduje się że do 2030 r. liczba ludności w miejscowościach Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice również zwiększy się o ok. 26%. tj.

Miejscowość	Liczba mieszkańców w 2019 r.	Prognozowana liczba mieszkańców do 2030 r.
Brzoskwinia	952	ok. 1200

Przedstawione dane wskazują na stosunkowo dużą dynamikę wzrostu liczby ludności Gminy Zabierzów w okresie do 2030 roku. Wiąże się to z atrakcyjnością Gminy jako miejsca zamieszkania a coraz częściej również miejsca pracy, a także innymi walorami jak dobra dostępność komunikacyjna i bezpośrednie sąsiedztwo z Krakowem, jako ośrodkiem nauki i największego w regionie rynku pracy.

Kierunki rozwoju Gminy Zabierzów zakładające zwiększenie liczby ludności, rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach studium oraz projekcie mpzp poprzez wyznaczenie dużej ilości nowych terenów budowlanych. Taka oferta powinna zaspokoić popyt na tereny mieszkaniowe i usługowe, przy szacowanym wzroście ludności.

Powyższe dane zostały uzupełnione na podstawie pozyskanych informacji z Urzędu Gminy dot. statystyki stałej mieszkańców wg miejscowości.

Należy także uwzględnić rozwój sołectwa i zapewnić zachowanie atrakcyjności krajobrazowej obszaru między innymi poprzez zachowanie odpowiednich relacji pomiędzy krajobrazem terenów zabudowanych i otwartych, zagwarantować rozwój infrastruktury technicznej i społecznej oraz unowocześnić i uzupełnić system komunikacji - przedmiotowy projekt planu ww. wskazania honoruje.

Większość nowych terenów inwestycyjnych nie wymaga znaczących nakładów ze strony gminy w zakresie dostępu do dróg publicznych lub infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny budowlane znajdują się przy istniejących drogach publicznych i są dobrze uzbrojone w infrastrukturę techniczną.

Reasumując należy stwierdzić, iż wskazane w planie tereny zabudowy i inwestycyjne zostały wyznaczone w sposób rzetelny, jako naturalna kontynuacja rozwoju gminy.

Mając na uwadze powyższe przyjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk