DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 października 2026 r.

Poz. 5524

Podpisany przez:
Rafał Wawrzynek
Data: 02.10.2026 15:48:57

UCHWAŁA NR XXVI/195/26*
RADY GMINY ZEMBRZYCE

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 2978/5 położonej w sołectwie Zembrzyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz.: 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz.: 538 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/80/25 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 2978/5 położonej w sołectwie Zembrzyce, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII-201/13 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 kwietnia 2013 r., z późniejszymi zmianami.

uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 2978/5 położonej w sołectwie Zembrzyce.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 2978/5 położonej w sołectwie Zembrzyce, zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni około 0,47 ha.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

1) **Załącznik Nr 1** – część graficzna planu w skali 1:1000, zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
2) **Załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie 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;
3) **Załącznik Nr 3** - dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – rozumie się przez to pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

---

* Narzędzie umożliwiające wyświetlenie oraz weryfikację danych przestrzennych (w formacie XML lub GML), stanowiących załącznik do niniejszej pozycji, jest dostępne w zakładce „Informacje” na stronie internetowej publikatora.

3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **udziale powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **przepisach odrębnych** - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;

8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;

10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zembrzyce;

11) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi w części graficznej planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole podane w § 5, określające przeznaczenie terenu.

2. W części graficznej, o której mowa w **§ 2 pkt 1**, występują następujące oznaczenia wynikające z unormowań odrębnych: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

3. W części graficznej, o której mowa w **§ 2 pkt 1**, występują następujące oznaczenia informacyjne: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 5. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz ich symbole cyfrowo-literowe oznaczone w części graficznej planu:

1) **1KOP** – teren parkingu,

2) **1ZN**- teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planemUstalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 444 "Dolina Rzeki Skawa". Ochrona zasobów wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze, szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Warunki zagospodarowania określone są w przepisach odrębnych.

6. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek - 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek- 18 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem poprzez drogi znajdujące się poza granicą opracowania.

2. Niewyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych inwestycji, dojazdy z dostępem do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zachowuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu oraz budowy nowych w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych należy prowadzić w sposób niekolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) ustala się zasadę powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i odprowadzenia ich do odbiorników lub do gruntu, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,

b) dopuszcza się możliwość magazynowania wód opadowych w zbiornikach zlokalizowanych w obrębie działki lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania dla celów gospodarczych;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz za pomocą indywidualnych źródeł;

5) w zakresie infrastruktury energetycznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejący i projektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - wyłącznie na potrzeby własne;

6) w zakresie infrastruktury teletechnicznej: obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę;

7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się konieczność prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi odpadami w systemie zorganizowanym, obowiązującym na obszarze gminy.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10. Dla **terenu parkingu,** oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KOP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren zieleni urządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy budynkami,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – 35 m;

4) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla **terenu zieleni naturalnej,** oznaczonej w części graficznej planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren zieleni urządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy budynkami,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – 35 m;

4) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 12. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 20%.

Rozdział 5.
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zembrzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zembrzyce

Agnieszka Karcz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/195/26 Rady Gminy Zembrzyce

z dnia 24 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Zembrzyce, uchwalając miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla działki 2978/5 położonej w sołectwie Zembrzyce, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Gminy Zembrzyce wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) finansowane będą z budżetu Gminy Zembrzyce.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 1 października 2024 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.).
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/195/26
Rady Gminy Zembrzyce
z dnia 24 września 2026 roku
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę