WÓJT GMINY ZABIERZÓW

32-080 Zabierzów, Rynek 1, tel. 12 285 21 16, fax. 12 285 21 09

WPP.6727.1.658.2025.IK

Zabierzów, dnia 07-10-2025 r.

WYPIS
Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabierzów Nr XXVIII/161/04 z dnia 15-04-2004 roku (Dz. Urz. Woj. małopolskiego nr 152 poz. 1834 z dnia 22-06-2004 r.)
uchwałą Rady Gminy Zabierzów Nr VIII/48/11 z dnia 29-04-2011 roku w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w wyżej powołanej uchwale Nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15-04-2004 roku (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 292 poz. 2414 z dnia 02-06-2011 r.)
oraz Uchwałą NR XXXVI/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 7188 z dnia 9 listopada 2017 r.)
Uchwałą NR XXXVII/425/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 23 marca 2022 r. w wprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa i Więckowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 2314 z dnia 5 kwietnia 2022 r.)

działka nr 230/2 w NIEGOSZOWICACH *ujęta jest w terenach użytków rolnych („**RP**") oraz w strefie zachowania ciągłości ekologicznej z następującym zapisem ustaleń planu zawartym w:*

Rozdziale II
Przeznaczenie terenów
§ 27

1. *Tereny użytków rolnych („RP") przeznacza się na cele gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach.*
2. *W terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, w tym także zabudowy zagrodowej.*

Rozdział IV
Szczególne warunki zagospodarowania obowiązujące w oznaczonych obszarach i strefach
§ 41

1. *Z uwzględnieniem ustaleń planu ochrony ZJPK w planie wyznaczono zasięg strefy zachowania ciągłości ekologicznej. Strefa obejmuje:*
   1) *obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, w tym rezerwaty przyrody oraz węzeł ekologiczny Doliny Będkowskiej,*
   2) *zwarte kompleksy leśne, enklawy śródleśne,*
   3) *obszary niezabudowane o strukturze pasmowej, umożliwiające migrację roślin i zwierząt, głównie cieki wodne wraz z obudową biologiczną.*
2. *W strefie obowiązuje ochrona przed zmianą użytkowania terenów, ochrona przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości strefy, a zwłaszcza ochrona przed zmianami stosunków wodnych.*
3. *Regulacji cieków należy dokonywać przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów.*
4. *Należy realizować zabezpieczenie koryt przed erozją boczną i denną poprzez zabudowę roślinną.*

Ponadto w momencie realizacji zamierzenia inwestycyjnego na w/w działce należy uwzględnić zapisy ogólne zawarte w:

Rozdziale I
Przepisy ogólne
§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) *planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice, stanowiący przepis gminny, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w §1 ust. 2,*
   2) *rysunku planu - rozumie się przez to rysunek planu, opracowany w postaci cyfrowej na aktualnych podkładach mapowych, tj.: na mapie topograficznej w skali 1 : 10 000 oraz na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000; rysunek planu w postaci wydruku komputerowego w skali 1 : 5 000 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; rysunek planu w postaci cyfrowej, wprowadzony na nośnik jednokrotnego zapisu, stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały*
   3) *ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),*
   4) *rozporządzeniu w sprawie WTBiU rozumie się przez to przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 71, poz.838 z późn. zm.)*
   5) *planie ochrony – rozumie się przez to Plan Ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych w województwie krakowskim, zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Krakowskiego z dnia 15 października 1998 r. (Dz. Urz. W.K. Nr 24, poz. 220),*
   6) *terenie - rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o określonym w planie przeznaczeniu,*

7) *strefie – rozumie się przez to obszar oznaczony na rysunku planu, dla którego plan ustala szczególne warunki zagospodarowania,*
8) *działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz spełnia warunki pozwalające na jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i z przepisami szczególnymi,*
9) *intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej), liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu (działki budowlanej),*
10) *powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię określoną w rozporządzeniu w sprawie WTBiU,*
11) *wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość ustaloną wg zasad określonych w rozporządzeniu w sprawie WTBiU,*

2. *Użyte w planie wyrażenia:*
   a) *obiekt budowlany, budynek, obiekt małej architektury – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U z 2000r . Nr 106, poz.1126 z późn. zm.),*
   b) *zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, budynek użyteczności publicznej, budynek zamieszkania zbiorowego – określają przepisy rozporządzenia w sprawie WTBiU*
   c) *drogi, ulice – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),*
   d) *cele obronności i bezpieczeństwa państwa - określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 9 poz. 31).*

§ 3

1. *Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach administracyjnych sołectw: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice, z wyłączeniem terenu działki o numerze ewidencyjnym 85/5 położonej w Więckowicach.*
2. *Granice terenów będących przedmiotem ustaleń planu oznaczono na rysunku planu.*
3. *W Planie ustala się:*
   1) *linie rozgraniczające, przeznaczenie i warunki zagospodarowania dla wyznaczonych terenów, stref i obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt 1, 2, 3 i 5 ustawy,*
   2) *warunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz dóbr kultury, w tym zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt 4 i 8 ustawy,*
   3) *warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,*
   4) *zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,*
   5) *zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.*

§ 4

1. *Ustalenia planu nie naruszają powszechnie obowiązujących przepisów prawnych jak również przepisów prawa miejscowego.*
2. *Zmiana zagospodarowania terenu polegająca w szczególności na rozbudowie, przebudowie lub lokalizacji nowych obiektów budowlanych jest dopuszczalna pod warunkiem, że jest ona zgodna:*
   1) *z przepisami, o których mowa w ust. 1,*
   2) *z ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenu i dopuszczalności zamierzonej inwestycji,*
   3) *z ustaleniami planu dotyczącymi ogólnych warunków zagospodarowania i kształtowania zabudowy, a także z warunkami obowiązującymi w wyznaczonych strefach.*

Rozdziale III

Ogólne warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 30

Na terenach objętych planem zakazuje się:
1) *lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska*
2) *lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:*
   a) *lokalizacji drogi krajowej w zakresie obejścia drogowego Zabierzowa w ciągu drogi krajowej nr 79,*
   b) *stacji paliw płynnych lokalizowanych przy drodze krajowej, o ile położone są poza wewnętrznym terenem ochrony pośredniej ujęcia wody*
3) *dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym zwłaszcza zabudowy technicznej brzegów i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.*
4) *wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu (ziemi) oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,*
5) *wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych lub modernizowanych ciągów komunikacyjnych, bez ich wcześniejszego podczyszczenia,*
6) *lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie powadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii,*
7) *lokalizowania innych inwestycji oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać czystości wód powierzchniowych i podziemnych.*

§ 31

1. *Wznoszenie nowej zabudowy dopuszczalne jest wyłącznie w terenach przeznaczonych na ten cel.*
2. *W całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i gospodarczej, a także jej rozbudowę, o ile położenie tej zabudowy nie koliduje z ustalonymi w planie warunkami użytkowania gruntów i nie powoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego.*
3. *Rozbudowa budynków położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy powinna uwzględniać określone w planie warunki kształtowania zabudowy i jest ograniczona do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku o nie więcej*

niż 20 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.

4. *Realizację obiektów budowlanych na obszarach oznaczonych symbolem M1 w Karniowicach i Kobylanach oraz M3 w Niegoszowicach, które użytkowane są jako ogrody działkowe winna być poprzedzona koncepcją architektoniczno – urbanistyczną precyzującą rozmieszczenie zabudowy, rozwiązania komunikacyjne oraz uzbrojenie terenu całego obszaru*
5. *Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych oraz dróg dojazdowych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.*

§ 36

Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy:

1) *forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak gładkie tynki w jasnych barwach, wykładziny drewniane bądź ceramiczne,*
2) *gabaryty zabudowy powinny spełniać wymagania określone w planie i nawiązywać do skali zabudowy otoczenia; dopuszcza się odstępstwa od powyższej zasady dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, realizowanych poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. „M1U", „M2U"i „M3U", jeżeli wymogi funkcjonalne narzucają konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań; w takim przypadku forma architektoniczna budynku powinna być przedmiotem szczególnie starannych rozwiązań pod kątem wkomponowana w krajobraz, potwierdzonych specjalistycznymi studiami architektoniczno-krajobrazowymi,*
3) *w stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory krajobrazu, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy bądź nadbudowy np. przez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji. W odniesieniu do istniejących budynków nakrytych dachem płaskim dopuszcza się przebudowę dachu na stromy z zachowaniem warunków określonych w § 37 ust. 1 pkt 4 i 6 oraz z wykluczeniem stosowania ścianki kolankowej.*

§ 37

1. *W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej określa się następujące warunki kształtowania zabudowy:*
   1) *liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym,*
   2) *poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku,*
   3) *wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m,*
   4) *obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37^{O} do 45^{O}; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku,*
   5) *rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej,*
   6) *kolorystyka pokrycia dachów powinna być ciemna, w tonacji czerwono-brązowej; pokrycie dachu - dachówkami z różnych materiałów lub elementów o fakturze dachówek,*
   7) *materiały wykończeniowe elewacji powinny być utrzymane w jasnej tonacji, z dopuszczeniem tynkowania na kolorowo; zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych,*
   8) *zalecane jest stosowanie:*
      a) *prostokątnego, wydłużonego rzutu budynku, z dopuszczeniem ganków i podcieni,*
      b) *w ścianach szczytowych horyzontalnego podziału na linii okapu (tzn. górna część ściany powinna być wykonana z zastosowaniem odmiennego materiału lub kolorystyki niż część dolna) oraz poszerzonych wiatrownic,*
      c) *otworów okiennych i drzwiowych prostokątnych, ustawionych pionowo, z drobnym podziałem skrzydeł,*
   9) *budynki jednorodzinne powinny być realizowane w układzie:*
      a) *wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym – w terenach „M1" i „M1U",*
      b) *wolnostojącym lub bliźniaczym - w terenach „M2" i „M2U",*
      c) *wolnostojącym – w terenach „M3" i „M3U",*
   10) *budynki mieszkalne zawierające od dwóch do czterech mieszkań powinny być realizowane w układzie wolnostojącym.*
2. *Warunki określone w ust.1 stosuje się również do pozostałych budynków, w tym związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej, realizowanych w terenach „M1U", „M2U"i „M3U", przy czym maksymalna długość budynku może wynosić 30 m.*

§ 38

1. *W odniesieniu do budynków użyteczności publicznej, budynków biurowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego realizowanych poza obszarami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. poza terenami „M1U", „M2U" i „M3U", stosuje się wymagania określone w § 37 ust.1 pkt 2, 4, 6, 7 i 8, a ponadto:*
   1) *liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do trzech, przy czym trzecia kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym,*
   2) *Wysokość budynku nie powinna przekraczać 12 m,*
2. *Przy projektowaniu i realizacji obiektów usługowych, należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji inwestycji.*

§ 39

1. *W odniesieniu do budynków pełniących funkcje produkcyjne, magazynowe, gospodarcze i inne, realizowanych poza terenami „M1U", „M2U" i „M3U", stosuje się ustalenia § 38*
2. *Jeżeli w budynku niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielkoprzestrzennych, dopuszczalną liczbę kondygnacji ogranicza się do jednej kondygnacji nadziemnej oraz dopuszcza się zastosowanie mniejszego kąta nachylenia połaci dachowej przy zachowaniu formy dachu cztero lub dwuspadowego na warunkach określonych w indywidualnym uzgodnieniu z Dyrekcją Jurajskich Parków Krajobrazowych*

Zastosowanie rozwiązań, o których mowa w ust. 2 dopuszczalne jest na warunkach określonych w § 36 pkt 2.

§ 40

1. Ustala się, zgodnie z poniższą tabelą, graniczne wielkości:
1) minimalnych powierzchni działek budowlanych,
2) maksymalnych intensywności zabudowy działek budowlanych,
3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

Rodzaj terenu:	minimalna powierzchnia działki (m^2)	maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej		% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej	
		mieszkaniowej	usługowej	mieszkaniowej	usługowej
M1	700	0,35	-	40	-
M2	1200	0,25	-	50	-
M3	2000	0,20	-	60	-
M1U	700	0,40	0,50	30	20
M2U	1200	0,30	0,40	40	30
M3U	2000	0,25	0,35	50	40
UC	-	-	0,70	-	20
UP	-	-	0,60	-	30

2. Wymagań określonych w ust. 1 nie stosuje się do pojedynczych niezabudowanych działek w zwartych zespołach zabudowy. Parametry definiowane w ust. 1 powinny wówczas być zbliżone do występujących na działkach sąsiednich.
3. W przypadku lokalizacji obiektów o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalną intensywność zabudowy oraz wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa się jak dla zabudowy mieszkaniowej.

Rozdziale V

Komunikacja, infrastruktura techniczna

§ 48

1. Zaopatrzenie w wodę będzie oparte na istniejących systemach wodociągowych, obejmujących wszystkie miejscowości na obszarze planu; systemy te podlegać będą sukcesywnej rozbudowie stosownie do ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz faktycznego zapotrzebowania na dostawę wody.
2. Przewiduje się funkcjonowanie następujących systemów wodociągowych:
   1) Brzezinka, Kobylany, Więckowice – zaopatrywany z ujęcia o wydajności 38,0 m^3/h w Kobylanach, poprzez zbiorniki wyrównawcze: $V = 400\ m^3$, $V = 500\ m^3$, $V = 400\ m^3$,
   2) Brzoskwinia – zaopatrywany z ujęcia o wydajności 14,0 m^3/h, poprzez hydrofornię i zbiorniki wyrównawcze,
   3) Karniowice – zaopatrywany z ujęcia o wydajności 5,0 m^3/h, poprzez zbiornik wyrównawczy $V = 50\ m^3$,
   4) Młynka, Niegoszowice, Rudawa, Pisary (i Kochanów) – zaopatrywany z ujęcia „Graność" o wydajności 29,0 m^3/h, poprzez zbiorniki wyrównawcze $V = 2 \times 500\ m^3$,
   5) Nielepice – zaopatrywany z ujęcia o wydajności 5,0 m^3/h, poprzez zbiornik wyrównawczy $V = 150\ m^3$ oraz przepompownię kompaktową pobierającą wodę z magistrali wodociągu Rudawa,
   6) Radwanowice – zaopatrywany z ujęcia o wydajności 12,0 m^3/h, poprzez hydrofornię i zbiornik wyrównawczy $V = 100\ m^3$,
3. Przewiduje się możliwość połączenia istniejących systemów wodociągowych w celu poprawy warunków zaopatrzenia w wodę i niezawodności sieci.
4. Stosownie do wzrastającego zapotrzebowania na wodę przewiduje się możliwość realizacji dodatkowych ujęć wody w oparciu o zasoby wód podziemnych.
5. Przy rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych.

§ 49

1. Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy powinny być wyposażone w zbiorczą kanalizacją sanitarną, realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody pitnej z rzeki Rudawy.
2. W obszarze objętym planem przewiduje się funkcjonowanie następujących systemów kanalizacji sanitarnej:
   1) Karniowice, Kobylany, Więckowice oraz część wsi Balice - wspólny układ komunikacyjny
   2) Radwanowice – istniejąca sieć kanalizacyjna z przepompownią i własną oczyszczalnią ścieków typu mechaniczno-biologicznego, o wydajności 220 m^3/dobę,
   3) Projektowany system dla Brzoskwini, Kleszczowa, Burowa, Aleksandrowic i Balic z oczyszczalnią w Balicach; przepompownie: Aleksandrowice (1), Brzoskwinia (1), oraz dodatkowa na terenie Morawicy w gminie Liszki, Kleszczów (2), Burów (2), Balice (3),
   4) Projektowany system dla Pisar, Nielepic, Rudawy, Młynki, Niegoszowic i Brzezinki z własną oczyszczalnią w Niegoszowicach; projektowane przepompownie: Pisary (1), Rudawa (1), Młynka (1), Brzezinka (3).
3. Rysunek planu określa orientacyjne lokalizacje przepompowni, o których mowa w ust. 2. Dopuszcza się, w razie potrzeby, alternatywne rozwiązania lokalizacyjne.
4. W granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody nie dopuszcza się stosowania w ramach rozwiązań prowizorycznych (po wybudowania kanalizacji sanitarnej) odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych.
5. W obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic należy w rozwiązaniach projektowych przewidywać stosowanie kanalizacji opadowej, zakończonej urządzeniami zapewniającymi właściwe podczyszczenie odprowadzanych wód. Tereny utwardzone przy obiektach usługowych i produkcyjnych, a także wydzielone zespoły parkingowe, należy wyposażać w kanalizację opadową zakończoną odpowiednimi urządzeniami do podczyszczania ścieków.

§ 52

Zapotrzebowanie cieplne nowych obiektów kubaturowych powinno być pokrywane w oparciu o paliwa ekologicznie czyste (gaz, lekki olej opałowy) lub energię elektryczną

Rozdziale VI

Zasady podziału nieruchomości

§ 54

1. *Podział nieruchomości uznaje się za zgodny z planem, jeżeli zapewnia możliwość wykorzystania nowopowstających działek na cele zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu oraz wymogów wynikających z przepisów szczególnych.*
2. *Projekt podziału nieruchomości powinien zapewniać możliwość dojścia i dojazdu do nowopowstających działek, a także możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej i cieplnej oraz łączności.*
3. *Podziały nieruchomości powinny być dokonywane z uwzględnieniem wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg.*
4. *Powierzchnia działek powstających w wyniku podziału nieruchomości położonych w terenach „M1", „M2", „M3", „M1U", „M2U", „M3U" nie może być mniejsza niż określona w tabeli w § 40 ustalenie to nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacji lub urządzeń infrastruktury technicznej.*
5. *Ustala się minimalną szerokość działki powstałej w wyniku podziału na 18 m.*
6. *Dokonanie podziałów geodezyjnych na więcej niż 5 działek wymaga uprzedniego opracowania koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu na aktualnym podkładzie geodezyjnym w skali 1:500*
7. *Koncepcja winna zawierać :*
   a) *zasady kształtowania przestrzennego*
   b) *zasady obsługi komunikacyjnej*
   c) *zasady obsługi w infrastrukturę techniczną*

W przypadku działek istniejących o szerokości mniejszej niż 18,0m. dopuszcza się realizację zabudowy jednakże zgodnie z warunkami wynikającymi z rozporządzenia w sprawie WTBiU.

§ 55

1. *Jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wydziela się drogę nie wyznaczoną na rysunku planu, jej szerokość powinna wynosić:*
   1) *min. 5 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do od trzech do pięciu działek budowlanych,*
   2) *min. 8 metrów, jeżeli droga ta zapewnia dojazd do więcej niż pięciu działek budowlanych.*
2. *Podziały gruntów przylegających do istniejącej lub projektowanej drogi klasy KGP nie mogą powodować wydzielenia nowych działek nie posiadających dojazdu od strony dróg lokalnych lub dojazdowych.*

Zgodnie z Uchwałą NR XXXVI/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 7188 z dnia 9 listopada 2017 r.) wprowadza się następujące zmiany:

1. §32 otrzymuje brzmienie: "§ 32. Realizacja nowej zabudowy w obszarach położonych w zasięgu zagrożeń zalewowych Q1% wymaga przeprowadzenia indywidualnej oceny skali zagrożenia oraz zastosowania rozwiązań projektowych eliminujących lub ograniczających skutki zalania obiektu wodą powodziową. Wszelkie działania inwestycyjne w tych obszarach muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią."

2. §33 otrzymuje brzmienie: "§ 33. W oparciu o materiały dostarczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie na rysunku planu oznaczono obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską. Prowadzenie robót budowlanych możliwe jest wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków."

3. §34 otrzymuje brzmienie: "§ 34. Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie na rysunku planu określono granice występowania archeologicznych obiektów nieruchomych (stanowisk) I i II kategorii, tworzących strefę "W" ochrony archeologicznej. Wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu stanowiska archeologicznego, muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków."

4. §36 pkt 1) otrzymuje brzmienie: "1) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej dla danego miejsca inwestycji i rodzaju zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych dla tej zabudowy materiałów wykończeniowych."

5. §36 pkt 2) otrzymuje brzmienie: "2) gabaryty zabudowy powinny spełniać wymagania określone w planie i nawiązywać do skali zabudowy otoczenia; dopuszcza się odstępstwa od powyższej zasady dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, realizowanych poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. "M1U", "M2U"i "M3U", jeżeli wymogi funkcjonalne narzucają konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań; w takim przypadku forma architektoniczna budynku powinna być przedmiotem szczególnie starannych rozwiązań projektowych pod kątem wkomponowana w krajobraz."

6. §37 ust. 1 pkt 6) otrzymuje brzmienie: "6) kolorystyka pokrycia dachów powinna być ciemna, w tonacji czerwono-brązowej, ciemnoszarej, grafitowo-czarnej; pokrycie dachu - dachówkami z różnych materiałów lub materiałów o fakturze dachówek. Dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych takich jak blacha stalowa, miedziana i tytanowo-cynkowa we wskazanej powyżej kolorystyce."

7. §37 ust. 1 pkt 7) otrzymuje brzmienie: "7) jako materiały wykończeniowe elewacji należy stosować tynk w jasnej tonacji (odcienie bieli, szarości, beżu) oraz materiały naturalne lub imitujące naturalne: kamień, cegła, klinkier, drewno (w naturalnych kolorach), a także współczesne materiały wykończeniowe takie jak np. metal, beton architektoniczny, szkło, płyty z laminatów."

8. W §37 ust. 1 pkt 8) uchyla się literę b), litera c) otrzymuje brzmienie: "c) otworów okiennych i drzwiowych prostokątnych z podziałem na skrzydła."

9. §39 ust. 2 otrzymuje brzmienie: "2. Jeżeli w budynku niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielkoprzestrzennych dopuszczalną liczbę kondygnacji ogranicza się do jednej kondygnacji nadziemnej oraz dopuszcza się zastosowanie mniejszego kąta nachylenia połaci dachowej przy zachowaniu formy cztero lub dwuspadowego."

10. §42 ust. 2 otrzymuje brzmienie: "2. Obszary położone w obrębie strefy podlegają ochronie przed wprowadzaniem nowych form zagospodarowania. W szczególności w granicach strefy nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy, przy czym ustalenie to nie dotyczy wyznaczonych planem terenów przeznaczonych pod zabudowę."

11. §50 ust. 3 otrzymuje brzmienie: "3. Lokalizację budynków i sposób użytkowania terenu w zasięgu strefy ograniczeń w lokalizacji zabudowy związanej z gazociągiem wysokoprężnym i stacją redukcyjną powinno spełniać następujące wymogi dotyczące minimalnych odległości:

1) od gazociągu:

- dla budynków mieszkalnych i gospodarczych - 15 m do obrysu budynku;
- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego - 15 m do granicy terenu, na którym są zlokalizowane.
2)) od stacji redukcyjno-pomiarowej:
- dla budynków mieszkalnych - 30 m do obrysu budynku;
- dla budynków przemysłowych i magazynowych - 20 m do obrysu budynku."

12. §51 ust. 4 otrzymuje brzmienie: "4. Lokalizacja nowych obiektów w rejonie istniejących linii energetycznych najwyższych napięć:
1) 220 kV relacji Trzebinia - Lubocza;
2) 110 kV relacji Trzebinia - Lubocza;
- wymaga uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym."

13. §52 otrzymuje brzmienie: "§ 52. Zapotrzebowanie cieplne nowych obiektów kubaturowych powinno być pokrywane w oparciu o paliwa ekologicznie czyste."

14. W §54 uchyla się ust. 3.

15. §54 ust. 4 otrzymuje brzmienie: "4. Powierzchnia działek powstających w wyniku podziału nieruchomości położonych w terenach "M1", "M2", "M3", "M1U", "M2U", "M3U" nie może być mniejsza niż określona w tabeli w §40. Ustalenie to nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacji, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury - wielkości nowowydzielonych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji tych obiektów i urządzeń."

16. §54 ust. 6 otrzymuje brzmienie: "6. Ustalone w planie minimalne powierzchnie działek powstających w wyniku podziału oraz minimalna szerokość działki powstałej w wyniku podziału nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie nieruchomości przyległej lub regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami."

17. §54 ust. 7 otrzymuje brzmienie: "7. Dopuszcza się podziały działek istniejących o szerokości mniejszej niż ustalona w planie jeśli działki powstające na skutek podziału zapewniać będą możliwość ich wykorzystania na cele zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem, przy spełnieniu wymogów planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu oraz wymogów wynikających z przepisów szczególnych."

18. §55 ust. 1 otrzymuje brzmienie: "1. Jeżeli w projekcie podziału nieruchomości wydziela się drogę nie wyznaczoną na rysunku planu, jej szerokość powinna wynosić minimum 5 metrów."

Zgodnie z Uchwałą NR XXXVII/425/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 2314 z dnia 5 kwietnia 2022 r.) wprowadza się następujące zmiany:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa i Więckowice, przyjętego uchwałą nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 152 poz. 1834 z dnia 22 czerwca 2004 r.), zmienionego uchwałą nr XXXVI/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7188 z dnia 9 listopada 2017 r.), w związku z uchwałą Nr V/49/19 Rady Gminy Zabierzów z dnia 22 lutego 2019 r., zwaną dalej „zmianą planu".

§ 2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r., pozostaje bez zmian.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały; 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. W uchwale nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r., zmienionej uchwałą nr XXXVI/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 r., wprowadza się następujące zmiany:
1) § 54 po ust. 7 dodaje się ust. 8 w brzmieniu: „8. Do działki powstałej z podziału nieruchomości mającego na celu wydzielenie (odcięcie) części (fragmentu) działki przeznaczonej na cele dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi planu, położonej w terenach „M1", „M2", „M3", „M1U", „M2U", „M3U", ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działki, o których mowa w tabeli w §40 dla poszczególnych rodzajów terenów nie stosuje się.".
2) § 54 po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu: „9. 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."

Niniejszy wypis wydaje się na wniosek.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 50,00 złotych – za wypis z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powyżej 5 stron, zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U.2025 poz. 1154 t.j.)

Z up. WÓJTA
Stanisław Kępa
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego