

**Uchwała nr XXIX/275/2000**

**Rady Gminy Zabierzów**

**z dnia 2000-07-21**

w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SOŁECTW BOLECHOWICE, BRZEZIE, UJAZD i ZELKÓW  
W GMINIE ZABIERZÓW**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 Ustawy o Samorządzie Gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst ujednolicony Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami)

postanawia się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Ustalenia planu dotyczą obszaru, którego granice stanowią: od wschodu i północy - granica Gminy Zabierzów z Gminą Wielka Wieś, od zachodu granice sołectw Karniowice i Więckowice oraz od południa - granica wsi Zabierzów, będącej siedzibą Urzędu Gminy.
3. **Rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały, jest integralną częścią ustaleń planu. Rysunek planu zawiera następujące elementy:**

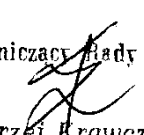
- 1) zgodnie z postanowieniami przepisów szczególnych wprowadzone zostały w rysunku planu:
  - a) granice administracyjne Gminy Zabierzów i sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków.
  - b) granice Zespołów Jurajskich Parków Krajobrazowych: "Dolinki Krakowskie", "Tenczyński Park Krajobrazowy",
  - c) granice rezerwatu przyrody, Dolina Kluczwydy,
  - d) węzły i korytarze ekologiczne,
  - e) granice otuliny parku krajobrazowego oraz ciągi widokowe,
  - f) granice terenów objętych ochroną konserwatorską:
    - dawny zespół dworski i otoczenie kościoła w Bolechowicach
    - zespoły podworskie w Brzeziu i Ujeździe,
  - g) kapliczki, pomniki.
  - h) pomniki przyrody żywej i nieożywionej,
  - i) granice stanowisk archeologicznych kategorii I i II,
  - j) granice strefy ochronnej wokół cmentarzy, obiektu specjalnego i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - k) granice strefy ochrony ujęcia wody dla m. Krakowa,
  - l) granice terenów zalewowych,
  - m) granice strefy krążenia samolotów,
  - n) obszary chronionego krajobrazu ważne dla zachowania równowagi ekologicznej,
  - o) trasy turystyki pieszej,
  - p) trasy turystyki rowerowej,
  - q) nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 2) Linie rozgraniczające tereny: o różnych funkcjach i przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
- a) **MZ** - tereny zabudowy mieszkaniowo - zagrodowej,
  - b) **MI** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach większych od **7,0 a**,
  - c) **M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach większych niż **20,0 a**,
  - d) **M2 re** – tereny predysponowane do zabudowy o charakterze rezydencjonalnym na działkach większych niż **40,0 a**,
  - e) **UC** - tereny usług komercyjnych,
  - f) **UP** - tereny usług publicznych,
  - g) **US** - tereny sportu i rekreacji,
  - h) **RU** - tereny produkcji rolniczej i zaplecza rolniczego,
  - i) **RP** - tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy,
  - j) **ZL** - tereny lasów i parków leśnych,
  - k) **ZP** - tereny zieleni publicznej i parkowej,
  - l) **W** - tereny wód otwartych .
  - m) **ZC** - tereny cmentarzy,
  - n) **ZD** - tereny ogródków działkowych,
  - o) **IT** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
  - p) **IS** - tereny specjalne,
  - q) **K** - tereny tras komunikacyjnych,
  - r) **KS** - tereny parkowania samochodów

## § 2

1. Wyznaczenie linii rozgraniczających w rysunku planu, o których mowa w §1 ust. 3 pkt. 1 może być zmienione w celu dostosowania do warunków terenowych, jednak nowo wyznaczona linia rozgraniczająca nie może przebiegać w odległości większej niż 2 m od ustalonej w rysunku planu.
2. Wyjątek od przepisu, o którym mowa w ust. 1 stanowią następujące drogi:
  - 1) tzw. projektowane obejście drogowe Zabierzowa (droga krajowa Nr 914 Kraków - Gliwice)
  - 2) odcinek projektowanej drogi lokalnej Bolechowice - Wielka Wieś przebiegający przez działki 21, 22/1 i 22/2 w Ujeździe,
  - 3) ul. Turystyczna ze względu na jej nieuregulowany przebieg i przekrój, dla której linie rozgraniczające zostaną uściślone na etapie koncepcji projektów technicznych i akceptacji zarządcy drogi.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Andrzej Krawczyk

## ROZDZIAŁ II.

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### § 3

Zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, przebudowa istniejących budynków, a także realizacja nowej zabudowy nie może naruszać:

1. praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących,
2. norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
3. wymagań dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu zawartych w przepisach odrębnych,
4. ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych .

#### § 4

1. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się **zakaz działalności i lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego lub spowodować zagrożenie czystości wód rzeki Rudawy** stosownie do Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz. U. Nr 93 poz. 589).
2. Uciążliwość obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą ludności nie może wykraczać poza granicę działki, na której są one zlokalizowane.
3. Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy terenów położonych w tych obszarach oznaczonych symbolami MZ, M1, M2, M2re i US oraz zabudowy istniejącej dla których obowiązują ustalenia jak w rozdziale III §5 niniejszych ustaleń planu

4. W granicach wyznaczonych korytarzy i węzłów ekologicznych obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem terenów wyznaczonych w planie jako budowlane oznaczonych MZ, M1, M2, M2re i US oraz zabudowy istniejącej. Dla ulicy Turystycznej w granicach korytarza ekologicznego wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **15-20 m** od osi tej ulicy. Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze położone wewnątrz granic wyznaczonych w planie korytarzy i węzłów ekologicznych mogą być modernizowane i rozbudowane o powierzchnię nie większą niż **20%** istniejącej powierzchni użytkowej.

## § 5

Ustala się następujące zasady modernizacji istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej, jej otoczenia jak również obsługi komunikacyjnej:

1. modernizacja, przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy powinna zmierzać do zgodności z ustaleniami niniejszego planu,
2. wysokość nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych nie może przekraczać **1½** kondygnacji i wysokości **9,0 m** liczonej od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku do kalenicy,
3. poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych, nie może przekraczać **1,2 m** liczony od poziomu gruntu w punkcie wyznaczonym przez przecięcie się osi rzutu budynku,
4. dachy budynków kształtować należy przy jednakowym nachyleniu połaci **37°-45°**. pokrycie dachów należy utrzymać w tonacji kolorystyki czerwono-brązowej,
5. materiały wykończeniowe elewacji winny być w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych,
6. dla wyznaczenia nowych działek ustala się minimalną szerokość działki **18,0 m**,

7. w przypadku działek istniejących o szerokości mniejszej niż **18,0 m** dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki, w tym również w granicy z działką sąsiednią jako zabudowę bliźniaczą po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej,
8. dokonywanie podziałów geodezyjnych na więcej niż 5 działek wymaga uprzedniego opracowania koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu na aktualnym podkładzie geodezyjnym w skali 1:500
- Koncepcja ta winna zawierać:
- zasady kształtowania przestrzennego,
  - zasady obsługi komunikacyjnej,
  - zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.
- oraz stanowić będzie załącznik do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
9. na części działki, w pasie wyznaczonych linii regulacyjnych dróg, obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń oraz elementów małej architektury,
10. dojazdy do budynków mieszkalnych i gospodarczych od drogi publicznej ustalone: na zasadzie służebności gruntowej winny posiadać szerokość nie mniejszą niż **4 m**,
11. dojścia i dojazdy od drogi publicznej w postaci ciągu pieszo-jezdnego do zespołu budynków jednorodzinnych liczącego więcej niż 2 budynki mieszkalne winny posiadać szerokość **5 m - 6 m**,
12. miejsce postojowe samochodów użytkowników, odwiedzających i klientów budynków usługowych i mieszkalnych należy zapewnić w obrębie działki, na której te budynki są zlokalizowane zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. z późniejszymi zmianami).,
13. w granicach terenów zalewowych dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy o powierzchnię nie większą niż **20%** istniejącej powierzchni użytkowej na warunkach określonych przez Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie.

## § 6

Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi tego obszaru.

## § 7

Na terenach stanowisk archeologicznych kategorii I obowiązuje zakaz zabudowy, jednakże ściśle wyznaczenie granic tych terenów, a także warunki zabudowy na terenach ze stanowiskami archeologicznymi kategorii II muszą spełniać wymogi określone w opinii Dyrektora Muzeum Archeologicznego w Krakowie.

## § 8

Ustala się następujące **zasady obsługi komunikacyjnej obszaru** objętego planem:

1. rozwój układu drogowego w obszarze objętym planem opierać się będzie przede wszystkim na modernizacji i przebudowie istniejącej sieci dróg; W związku z postępującą urbanizacją obszaru modernizację i przebudowę układu komunikacyjnego dostosować należy do parametrów i wyposażenia charakterystycznego dla ulic miejskich.
2. podstawowy szkielet układu drogowego tworzyć będzie krzyżowy układ ulic zbiorczych **(KZ)**
  - 1) o przebiegu południe - północ będący fragmentem drogi powiatowej Nr 18113 Zabierzów - Bolechowice - Zelków - Biały Kościół,
  - 2) o przebiegu Wschód - Zachód będący fragmentem drogi powiatowej Nr 18110 Modlniczka - Bolechowice - Rudawa.
3. układ uzupełniający stanowić będzie sieć ulic lokalnych **(KL)**, stanowiących powiązania między sołectwami, również poza granicą gminy Zabierzów (Wielka Wieś i Tomaszowice - Modlniczka). Ulice dojazdowe **(KD)** obsługiwać będą bezpośrednio poszczególne tereny zabudowy.
4. w południowej części obszaru rezerwuje się teren dla przebiegu obejścia drogowego Zabierzowa w ciągu drogi krajowej Nr 914 Kraków - Gliwice.



5. obsługę transportową w zakresie komunikacji publicznej realizować będą linie autobusowe i mikrobusowe prowadzone w ulicach zbiorczych i lokalnych.
6. przyjmuje się generalną zasadę zapewnienia normatywnych miejsc parkingowych w obrębie działek mieszkaniowych, usług komercyjnych, publicznych oraz terenów sportowych i rekreacyjnych.

## § 9

Ustala się następujące zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie **infrastruktury technicznej** :

1. ustala się **zaopatrzenie obszaru w wodę** w oparciu o zasoby wód podziemnych ze studni głębinowych dla Bolechowic i Zelkowa oraz z źródłowego ujęcia wody dla Brzezia i Ujazdu poprzez zbiorniki wody zasilane w wodę przy pomocy pomp.
  - 1) rozprowadzenie wody do odbiorców odbywa się poprzez sieć wodociagową grawitacyjno - ciśnieniową rurociągami o średnicy 80-200 mm.
  - 2) zakłada się dosilenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu grupowego Karniowice - Kobylany.
2. ustala się **odprowadzenie ścieków sanitarnych** z obszaru Bolechowic, lewobrzeżnej części Zabierzowa oraz części wsi Karniowice i Więckowice poprzez system kanalizacji grawitacyjno - pompowej.
  - 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do oczyszczalni pełnego biologicznego oczyszczania ścieków z równoczesną redukcją związków biogenych. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Rudawa.
  - 2) ścieki sanitarne z obszaru Zelkowa odprowadzane są przez system kanalizacji grawitacyjno - pompowej do istniejącej oczyszczalni, skąd odprowadzane są do potoku Kluczwoda.
  - 3) dla obszaru Brzezia i Ujazdu ustala się rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni typu "Bioblok MV 200" zlokalizowanej na terenie Zakładu Doświadczalnego "Brzezie" Instytutu Zootechniki w Balicach. Przewiduje się rozbudowę tej oczyszczalni do wielkości  $Q = 400 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Oczyszczone ścieki odprowadzone będą do potoku Kluczwoda.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
  - 1) do czasu urbanizacji obszaru wody opadowe odprowadzane są na teren,
  - 2) w miarę postępowania urbanizacji terenu wody opadowe odprowadzane będą przez kanalizację opadową do istniejących cieków wodnych z zachowaniem warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, z dnia 4.11.1991 r. – Dz. U. Nr 116 poz. 503, § 9).
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obszaru **w energię elektryczną**:
  - 1) istniejąca w południowej części Bolechowic stacja 1 1015N jest podstawowym źródłem zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. W oparciu o w/w źródło pracuje układ sieci rozdzielczej średniego napięcia zasilający poszczególne stacje transformatorowe 15/04 kV.
  - 2) zakłada się sukcesywną modernizację układu sieci rozdzielczych średniego napięcia w celu zapewnienia prawidłowości parametrów jakościowych oraz niezawodności i nieograniczoności dostawy energii elektrycznej.
  - 3) ze względów krajobrazowych zaleca się w toku urbanizacji obszaru stopniowe wprowadzanie sieci podziemnej niskiego napięcia.
  - 4) przebiegające przez obszar objęty planem linie napowietrzne najwyższych napięć wymagają zachowania stref ochronnych:
    - dla linii **110 kV** około **23,5 m** od osi linii,
    - dla linii **220 kV** około **40 m** od osi linii.
5. **W zakresie telekomunikacji** ustala się docelowy rozwój sieci telekomunikacyjnej w obszarze objętym planem zbliżony do warunków miejskich, tj. 300 abonentów na 1000 mieszkańców. Zakłada się możliwość modernizacji i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej przez różnych operatorów.

Dążyć przy tym należy do likwidacji linii napowietrznych na rzecz kanalizacji kablowej i kabli ziemnych.

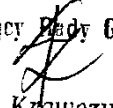
6. Ustala się następujące zasady **zasilania obszaru w gaz**:

- 1) źródłem zasilania obszaru jest stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia w Wielkiej Wsi. Z tej racji gaz przesyłany jest gazociągiem średniego ciśnienia do odbiorców przy zastosowaniu indywidualnych zespołów redukcyjno - pomiarowych gazu.
- 2) zakłada się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci średnioprężnej w związku z zwiększonymi potrzebami komunalno-bytowymi jak i do celów grzewczych.
- 3) w obszarze objętym planem wyznacza się rezerwę terenu na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250/150 mm CN 6,3 Mpa relacji Wielka Wieś - Bolechowice - Kobylany - Krzeszowice.
- 4) odległości bezpieczne dla gazociągów wysokoprężnych i średnioprężnych powinny być wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. (Dz. U. Nr 139/95 poz. 686).

**§ 10**

Ustala się iż w zakresie **gospodarki odpadami**:

wywózu śmieci z indywidualnych gospodarstw domowych oraz obiektów i terenów usługowych dokonywać będą specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypiska zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Andrzej Krwaczyk

### ROZDZIAŁ III.

#### USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW I ZASAD ICH ZAGOSPODAROWANIA

##### § 11

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-ZAGRODOWEJ (MZ)** z przeznaczeniem podstawowym na zabudowę mieszkaniowo-zagrodową związaną z obsługą gruntów rolnych i agroturystyką oraz mieszkaniową jednorodzinną.
2. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (**MZ**) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych i gospodarczych.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (**MZ**) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie może przekraczać **0,35**.
  - 2) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych terenu na działki budowlane, zasady zagospodarowania terenu powinny odpowiadać zasadom ustalonym dla zabudowy jednorodzinnej (**M1**) jak w § 12.
4. Dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej (**MZ**) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach podanych w § 12. W szczególnych przypadkach istniejącej zabudowy na działkach mniejszych od 7 a nie obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy.
5. Modernizacja, rozbudowa i zmiana istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy (**MZ**) musi również spełniać warunki ustaleń obowiązujących dla całego obszaru objętego planem (Rozdział II, § 4 i § 5).

## § 12

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (M1) z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację budynków jednorodzinnych.**
2. W granicach terenów zabudowy jednorodzinnej (M1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowo – usługowych, usługowych i budynków gospodarczych.
3. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (M1) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie może przekraczać **0,35**.
  - 2) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych na działki budowlane wyznaczona w tym podziale działka nie może być **mniejsza niż 7,0 a i większa niż 20,0 a**.
  - 3) funkcje dopuszczalne, o których mowa w pkt. 2 nie mogą przekraczać 20 % powierzchni działki wyznaczonej na zabudowę jednorodziną (M1)
4. W przypadku istniejącej działki mniejszej od **7,0 a** położonej na terenach wyznaczonych pod zabudowę jednorodziną (M1) dopuszcza się na tej działce nową zabudowę pod warunkiem zachowania na tej działce wskaźnika zabudowy nie przekraczającego **0,35**.
5. Realizacja nowej zabudowy oraz modernizacja, rozbudowa i zmiana użytkowania istniejącej zabudowy (M1) musi również spełniać warunki ustaleń obowiązujących dla całego obszaru objętego planem (Rozdział II, § 4 i § 5).

## § 13

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (M2) z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację budynków jednorodzinnych.**
2. W granicach terenów zabudowy jednorodzinnej (M2) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budynków mieszkaniowo - usługowych związanych z wykonywaniem zawodów lekarzy, prawników, architektów, inżynierów itp. zawodów nieuciążliwych,
  - 2) obiektów i urządzeń związanych z nauką, wychowaniem i opieką nad dzieckiem,
  - 3) obiektów i urządzeń rekreacyjno - sportowych,
  - 4) obiektów gospodarczych związanych z obsługą terenu działki.

3. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej (M2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie może przekraczać **0,20**.
  - 2) w przypadku wykonywania podziałów geodezyjnych na działki budowlane, wyznaczone w tym podziale działki muszą mieć powierzchnię większą od **20,0 a**. Powyższe ustalenia nie dotyczą dz. nr 220/1, 223/2, 223/3, 526/1, 526/5 i 526/3 w Zelkowie dla których obowiązują ustalenia jak dla **M 1**
  - 3) funkcje dopuszczalne, o których mowa w pkt. 2 nie mogą przekraczać 20 % powierzchni działki wyznaczonej na zabudowę jednorodziną (**M2**)
4. W przypadku istniejącej działki mniejszej od **20 a** położonej na terenach wyznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej (**M2**) dopuszcza się na tej działce nową zabudowę pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy nie przekraczającego **0,20**.
5. Realizacja nowej zabudowy oraz modernizacja, rozbudowa i zmiana użytkowania istniejącej zabudowy (**M2**) musi również spełniać warunki ustaleń obowiązujących dla całego obszaru objętego planem (Rozdział II, § 4 i § 5).

#### § 14

1. Wyznacza się **TERENY PREDYSPONOWANE DO ZABUDOWY O CHARAKTERZE REZYDENCJONALNYM (M 2 re)** z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową o wysokim standardzie użytkowym i architektonicznym.
2. W granicach terenów predysponowanych do zabudowy o charakterze rezydencjonalnym (**M 2 re**) dopuszcza się lokalizacje:
  - 1) budynków mieszkaniowo - usługowych z wykonywaniem zawodów lekarzy, prawników, architektów, menagerów, inżynierów itp. zawodów nie stwarzających uciążliwości,
  - 2) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - 3) obiektów mieszkaniowych i gospodarczych związanych z obsługą terenu działki i urządzeń na niej zlokalizowanych.

3. Dla terenów predysponowanych do zabudowy o charakterze rezydencjonalnym (**M 2 re**) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie może przekraczać **0,15**.
  - 2) w przypadku nowej zabudowy (**M 2 re**) powierzchnia wyznaczonej działki nie może być mniejsza od **40,0 a**.
  - 3) Powyższe ustalenia nie dotyczą działek : 206/2, 209/22, 210, 211/2, 213/3, 213/4, 264/4, 265, 266/1, 270, 309/1, 317, 479/2, 480/2, 481/1, 482/2 i 484/2 w Zelkowie dla których obowiązują ustalenia jak dla **M 2** oraz działek nr 261/1, 261/3, 261/4, 526/1, 526/5 i 526/3 w Zelkowie, 217/1, 214/1, 212/3 i 212/2 w Bolechowicach dla których obowiązują ustalenia jak dla **M 1**
4. Na terenach predysponowanych do zabudowy o charakterze rezydencjonalnym dopuszcza się zabudowę jednorodzinną (**M 2**) na warunkach podanych w § 13, jednak powierzchnia wyznaczonej działki nie może być mniejsza od **20,0 a**.

#### § 15

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH (UC)** z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację obiektów i urządzeń:
  - 1) usług handlu detalicznego, rzemiosła i gastronomii,
  - 2) usług turystycznych i sportowych,
  - 3) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych,
  - 4) składów, magazynów i hurtowni w obiektach kubaturowych,
  - 5) biurowych i banków.
2. W granicach terenów usług komercyjnych (**UC**) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) mieszkań wbudowanych w obiekty usługowe, nie przekraczających **10 %** powierzchni ogólnej zabudowy tych obiektów,
  - 2) terenów rekreacyjnych, o powierzchni nie przekraczającej **20 %** terenu o przeznaczeniu podstawowym (**UC**).

3. Dla terenów usług komercyjnych (UC) wyznacza się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) intensywność zabudowy w granicach wyznaczonego terenu nie może przekraczać **1,0**.
  - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać **13,0 m** licząc od poziomu terenu
  - 3) forma architektoniczna projektowanych obiektów usług komercyjnych wymaga indywidualnego uzgodnienia z Dyrekcją Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych,
  - 4) powierzchnia terenów zieleni towarzyszącej nie może być mniejsza od **15%** pow. terenu wyznaczonego pod usługi komercyjne (UC).
4. miejsca postojowe samochodów użytkowników i klientów usług komercyjnych (UC) należy zapewnić w obrębie działki, na której te usługi zostały zlokalizowane.
5. na wyznaczonych w planie terenach usług komercyjnych (UC) **obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.**
6. Lokalizacja obiektów usług komercyjnych (UC) na terenie:
  - 1) Bolechowic - oznaczonym w planie symbolem identyfikacyjnym UC-Bo,
  - 2) Brzezia - oznaczonym w planie symbolem identyfikacyjnym UC-Br,
  - 3) Ujazdu - oznaczonym w planie numerem identyfikacyjnym UC-Uj.uzależniona jest od opracowania koncepcji zagospodarowania dla tego terenu.  
Koncepcja ta winna zawierać:
  - zasady kształtowania przestrzennego,
  - zasady obsługi komunikacyjnej,
  - zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.i stanowić będzie załącznik do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
7. Realizacja usług komercyjnych (UC) wyznaczonych w granicy obiektu specjalnego w Brzeziu wymaga uzgodnienia z stosownym organem administracji wojskowej.



## § 16

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH (UP)** z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację obiektów:
  - 1) usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
  - 2) obiekty sakralne,
  - 3) obiekty administracji publicznej.
2. W granicach terenów usług publicznych (UP) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) terenów sportu i rekreacji.
3. Powierzchnia terenów i usług wymienionych w ust. 2 nie może przekraczać **20 %** powierzchni działki wyznaczonej pod usługi publiczne (UP).
4. Dla terenów usług publicznych (UP) wyznacza się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) intensywność zabudowy w granicach wyznaczonej działki nie może przekraczać **1,0**.
  - 2) powierzchnia terenów zieleni towarzyszącej nie może być mniejsza od **20%** powierzchni terenu wyznaczonego pod usługi publiczne (UP).
5. forma architektoniczna projektowanych obiektów usług publicznych wymaga indywidualnego uzgodnienia z Dyrekcją Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych,
6. Miejsca postojowe samochodów użytkowników i odwiedzających obiekty usług publicznych (UP) należy zapewnić w obrębie działki, na której te obiekty zostały zlokalizowane.

## § 17

1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ I ZAPLECZA ROLNICZEGO (RU)** z podstawowym przeznaczeniem na lokalizację obiektów i urządzeń:
  - 1) produkcji roślinnej,
  - 2) produkcji zwierzęcej,
  - 3) zaplecza produkcyjno-usługowego rolnictwa.
2. W granicach terenów produkcji i zaplecza rolniczego (RU) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zabudowy jednorodzinnej (M1),
  - 2) usług komercyjnych (UC).

3. Powierzchnia terenów lokalizacji funkcji dopuszczalnych wymienionych w ust. 2 nie może przekraczać **20%** powierzchni wyznaczonej w planie działki.
4. Dla nowych wyznaczonych w planie terenów urządzeń produkcji i zaplecza rolniczego (**RU**) wyznaczonych w planie ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) powierzchnia działki **RU** nie może być mniejsza niż **1,0 ha**,
  - 2) intensywność zabudowy w granicach wyznaczonej działki nie może przekraczać **0,6**
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać **9,0 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy budynku,
  - 4) powierzchnia terenu zabudowy kubaturowej oraz utwardzonych nawierzchni dróg i placów nie może przekraczać **60%** całkowitej powierzchni wyznaczonej działki (**RU**).
  - 5) miejsca postojowe samochodów użytkowników i klientów obiektów i urządzeń (**RU**) należy zapewnić w obrębie wyznaczonej w planie działki (**RU**).
  - 6) na terenach wyznaczonych w planie pod objekty i urządzenia produkcji i zaplecza rolniczego (**RU**) uciążliwość i szkodliwość obiektów i urządzeń winna się ograniczać do terenu wyznaczonej w planie działki (**RU**).
5. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **RUBo** (w Bolechowicach) oraz **RUZe<sub>1</sub>** (w Zelkowie) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą prowadzoną na każdym z w/w terenów, zlokalizowanych w jednym kompleksie. Na terenie oznaczonym symbolem **RUZe<sub>1</sub>** w Zelkowie nowe objekty kubaturowe mogą być lokalizowane w południowej części działek w pasie o głębokości do 100 mb od drogi gminnej nr 11/1 w Zelkowie. Dla wyżej wymienionych terenów nie dopuszcza się wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych.
6. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **RUZe<sub>2</sub>** i **RUZe<sub>3</sub>** (w Zelkowie) położonych w ciągu potoku Kluczwoły dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy o powierzchnię nie większą od 20% istniejącej powierzchni użytkowej oraz ustala się zakaz realizacji nowych inwestycji kubaturowych.

## § 18

1. Wyznacza się **TERENY UPRAW ROLNYCH (RP)** z podstawowym przeznaczeniem **pod pola uprawne, łąki, pastwiska, ogrody i sady z całkowitym zakazem zabudowy.**
2. W terenach upraw rolnych (**RP**) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi,
  - 2) parkingów związanych z obsługą ruchu turystycznego, na warunkach podanych w § 27 dla terenów parkowania samochodów (**KS**),
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi obszaru objętego planem,
  - 4) zbiorników wodnych.
3. W terenach wyznaczonych pod uprawy rolne obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień oraz zalecenie wprowadzania zadrzewień śródpolnych.
4. Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być modernizowane i rozbudowane o powierzchnię nie większą niż **20%** istniejącej powierzchni użytkowej.
5. Modernizacja i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych w strefie ochronnej terenu specjalnego w Brzeziu wymaga uzgodnień z stosownym organem administracji wojskowej.

## § 19

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW I PARKÓW LEŚNYCH (ZL)** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach.
2. W terenach lasów i parków leśnych (**ZL**) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia warunków określonych w przepisach szczególnych.

## § 20

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ I PARKOWEJ (ZP)** z zakazem zabudowy o podstawowym przeznaczeniu na:
  - 1) zieleni publiczną towarzyszącą ciekom wodnym stanowiącą główny element korytarza ekologicznego,
  - 2) parki publiczne,
  - 3) parki podworskie.
2. W granicach terenów zieleni publicznej i parkowej (**ZP**) dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomicznych o pow. całkowitej do 35m<sup>2</sup>, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury.

## § 21

1. Wyznacza się **TERENY SPORTU I REKREACJI (US)** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych.
2. W granicach terenów sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług handlu, gastronomii i hotelarstwa,
  - 2) zieleni publicznej,
  - 3) miejsc postojowych dla użytkowników urządzeń i obiektów **US**.
3. Dla terenów sportu i rekreacji (**US**) wyznacza się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) powierzchnia terenu zabudowy kubaturowej oraz utwardzonych nawierzchni dróg i placów nie może przekraczać **20%** całkowitej powierzchni wyznaczonej w planie działki (**US**) teren ten winien stanowić jeden kompleks zlokalizowany przy ciągu komunikacyjnym.
4. obowiązuje nakaz utrzymania istniejących zadrzewień w obrębie terenów sportu i rekreacji (**US**).
5. na terenach sportu i rekreacji (**US**) należy zabezpieczyć miejsca postojowej dla wszystkich użytkowników obiektów i urządzeń.

## § 22

1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZY (ZC)** o przeznaczeniu podstawowym na **cmentarze z obiektami bezpośrednio związanymi z tym przeznaczeniem**.
2. W granicach działki wyznaczonej pod cmentarz lub w granicach linii rozgraniczających tras komunikacyjnych przylegających do tej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla uczestników ceremonii pogrzebowych.

## § 23

1. Wyznacza się **TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH (ZD)** z podstawowym przeznaczeniem na ogródki działkowe oraz lokalizację obiektów bezpośrednio związanych z ich użytkowaniem.
2. W granicach istniejących terenów ogródków działkowych (**ZD**) należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników tych ogródków.

## § 24

1. Wyznacza się **TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT)** z podstawowym przeznaczeniem na urządzenia i obiekty:
  - 1) ujęć, przepompowni i zbiorników wody,
  - 2) oczyszczalni i przepompowni ścieków sanitarnych,
  - 3) rozdzielni i stacji transformatorowych energii elektrycznej,
  - 4) reduktomi gazu,
  - 5) central telefonicznych.
2. Strefy ochronne wokół obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wzdłuż ciągów magistralnych wyznacza się zgodnie z przepisami szczególnymi.  
Zagospodarowanie terenów w granicach stref ochronnych wymaga uzgodnienia z zarządzającymi obiektami i urządzeniami, których te strefy ochronne dotyczą.

## § 25

1. Wyznacza się **TEREN SPECJALNY (IS)** z podstawowym przeznaczeniem na istniejące obiekty i urządzenia specjalne wraz z **400 m** strefą ochronną liczoną od ogrodzenia terenu specjalnego (IS) dla pojedynczych zabudowań oraz **800 m** strefą ochronną dla osiedli do 1000 mieszkańców.
2. W granicach strefy ochronnej użytkowanie terenu musi być zgodne z przepisami szczególnymi, zaś zmiana sposobu zagospodarowania inwestycyjnego terenu wymaga każdorazowego uzgodnienia z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Krakowie.

## § 26

1. Wyznacza się **TERENY TRAS KOMUNIKACYJNYCH (K)** z podstawowym przeznaczeniem na drogi, ulice i place oraz dla wytyczenia ścieżek rowerowych i tras turystycznych.
2. W granicach terenów tras komunikacyjnych (K) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) miejsc postojowych,
  - 2) terenów zieleni,
  - 3) naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) ekranów akustycznych,pod warunkiem zachowania wymagań przepisów szczególnych i uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi.
3. Dla poszczególnych kategorii dróg i ulic obowiązują następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) obejście drogowe Zabierzowa w ciągu drogi krajowej  
Nr 914 Kraków-Gliwice - **50 m**
  - 2) ulice zbiorcze KZ 1/2 - **20 m**
  - 3) ulice lokalne KL 1/2 - **12-15 m**
  - 4) ulice dojazdowe KD 1/1 i 1/2 - **10-12 m**

4. Zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających może nastąpić pod warunkiem przedstawienia koncepcji docelowego zagospodarowania ulicy i uzyskania akceptacji zarządcy drogi.
5. Przebieg obejścia drogowego Zabierzowa w ciągu drogi krajowej Nr 914 Kraków - Gliwice oraz odcinka drogi lokalnej Bolechowice - Wielka Wieś w rejonie Ujazdu oraz ulicy Turystycznej zostanie uściślony na warunkach podanych w § 2 ust. 2.

#### § 27

1. Wyznacza się **TERENY PARKOWANIA SAMOCHODÓW (KS)** z podstawowym przeznaczeniem pod parkingi samochodów osobowych, mikrobusów i autobusów turystycznych.
2. W granicach terenów parkowania samochodów (KS) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym, a także zieleni i usług komercyjnych.
3. Powierzchnia podana w § 27 pkt. 2 funkcji dopuszczalnych nie może przekraczać **10%** całkowitej powierzchni terenu wyznaczonego w planie pod tereny parkowania samochodów (KS).

#### § 28

Wysokość stawki służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w artykule 36 ust.3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst ujednolicony Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) wynosi 20%.

#### § 29

Traci moc uchwała Nr XXV/137/92 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 maj 1992r w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów (Dz. Urz. W kr. Nr 7 poz. 51 z dnia 30 maj 1992r.) dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 30**

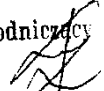
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy

**§ 31**

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

Zabierzów, 2000-07-21

**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Andrzej Krawczyk**