DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 8262

Podpisany przez:
Artur Władysław Słowik
Data: 30.12.2025 14:18:45

UCHWAŁA NR XXII/220/2025
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 18 grudnia 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary gminy Zabierzów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 ze zm.) Rada Gminy Zabierzów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **sołectwa Pisary** 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 zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów przyjętej uchwałą Nr IX/72/24 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 listopada 2024 r. oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary 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/438/14 z dnia 19 września 2014 r. o powierzchni 370,6 ha, w granicach administracyjnych sołectwa Pisary.

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) **intensywności 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 czynnego, 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 ZPU, Z, ZL, ZLL;

11) **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 niewydzielonych –** należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy niewydzielone 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 posiadającą 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 tym państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, obiektów sportowych, ochrony przeciwpożarowej – remiza strażacka) wraz z uzbrojeniem terenu;

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) **usługach drobnej wytwórczości** – należy rozumieć działalność ludzką polegającą na wytwarzaniu czegoś dla potrzeb człowieka (produkowanie) i prowadzone na małą skalę;

20) **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.;

21) **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;

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

23) **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;

24) **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;

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

26) **infrastrukturze kolejowej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, w tym budowa przystanku Pisary w ramach Rządowego Programu budowy lub modernizacji przystanków kolejowych na lata 2021-2025 (przyjęty uchwałą Rady Ministrów z dnia 19 maja 2021 r.);

27) **przepisach ustawy o ruchu drogowym** – należy przez to rozumieć ustawę „Prawo o ruchu drogowym”;

28) **nowo wydzielanej działki** – należy przez to rozumieć wydzielenie z nieruchomości jednej lub kilku działek zgodnie z przepisami ustawy „O gospodarce nieruchomościami”.

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**, **2MN** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 700 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

2) dla terenu **1MN1**, **2MN1** 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 **1MNU – 13MNU** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 700 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

5) dla terenu **14MNU - 18MNU** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 800 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

6) dla terenu **1MN2U, 2MN2U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

7) dla terenu **1MN3U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

8) Dla terenu **1U – 4U**, **6U, 9U, 10U, 13U, 14U** ustala się:

a) minimalna wielkość działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

9) dla terenu **1UZP, 2UZP** odstąpiono od ustalenia minimalnej wielkość działki i minimalnej szerokość frontu działki (terenów w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków);

10) dla terenu **1ZPU** ustala się:

a) minimalna wielkość działki 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

11) dla terenu **IO, WZ, KO** ustala się:

a) minimalna wielkość działki 100 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m;

12) kąt położenia granic działek w stosunku do istniejących dróg (pasa drogowego) w przedziale 60^0 do 120^0, 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**, **MNU**, **MN2U**, **MN3U**, **U**, **UZP** 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 niewydzielone, 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 ustaloną w danym terenie, 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 37° na dach spadzisty. W przypadku zmiany dachu płaskiego na spadzisty lub nadbudowy spowodowanej zmianą dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowej mniejszym niż 37° na dach spadzisty dopuszcza się przekrycie budynku dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37°– 45° z ograniczeniem, że maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy 11 metrów;

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

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, z zastrzeżeniem dopuszczenia docieplenia budynku;

6) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych częściowo w liniach rozgraniczających dróg;

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 do attyki lub gzymsu stosowanie dachu płaskiego, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, budynków z zakresu obiektów sportu i rekreacji, budynków sportowych w tym obiekty i budynki towarzyszące (typu recepcja, kasa, szatnie, zaplecze techniczne, zaplecze socjalne), hale sportowe, produkcyjne, magazynowe, budynki straży OSP, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, płaskich lub łukowych dostosowanych do przeznaczenia obiektu, na terenach oznaczonych symbolem **1U, 2U** i **3U** dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

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, gzymsu lub innych, stosowanie dachów płaskich,

c) kolorystyka pokrycia dachów: ciemna w tonacji czerwono- brązowej, grafitowo-czarnej oraz ciemno-szarej, z zastrzeżeniem, że kolorystyka pokrycia dachu w tonacji grafitowo-czarnej i ciemno-szarej nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,

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,
- na obszarach Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego "Dolinki Krakowskie" oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" zakaz stosowania pokryć typu blacha płaska, blacha na rąbek, we wskazanej w lit. c kolorystyce oraz ograniczeniami lit. e,

e) zakaz stosowania blachodachówki jako pokrycia dachu obiektów ujętych w ewidencji zabytków;

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), z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych materiałów wykończeniowych takich jak płyty warstwowe, okładziny aluminiowe,

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 ochrony parków krajobrazowych;

2) wymagania w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

a) w terenach **MNU**, **MN2U**, **MN3U**, **U** w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego urządzenia reklamowego o maksymalnej powierzchni 8 m2, 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) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów świetlnych i podświetlanych,

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. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację:

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

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.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę sieci wysokiego napięcia EN 220kV i EN 110kV.

§ 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 - 2MN**:

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.

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

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.

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

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

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) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

4. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU – 18MNU**.

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.

5. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2U- 2MN2U**: 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy od strony linii rozgraniczającej drogę KDW.

6. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN3U**: 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DP(Z).

7. **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U- 4U, 6U, 9U, 10U, 13U, 14U**:

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;

5) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

8. **Tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim** oznaczone na rysunku planu symbolami **1UZP, 2UZP**:

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

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

9. **Tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM – 9RM**:

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

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.

10. **Teren zieleni z usługami towarzyszącymi,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPU**:

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

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

3) 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy TK lub 20 m od osi skrajnego toru.

11. **Teren gospodarowania odpadami,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1IO**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(L).

12. **Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WZ**: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-DG(D).

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

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

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

4) **ZPU** – tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4:

1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

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) otulina parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w Uchwale Nr LXIII/922/23 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 30 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2023 r. poz. 1053) w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Woj. Małop. 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;

2) Park Krajobrazowy „Dolinki Krakowskie”, otulina parku krajobrazowego „Dolinki Krakowskie”, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z Uchwałą Nr LXXX1/1192/24 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2024 roku, poz. 2519) oraz Uchwały nr XX/276/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie uwzgledniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolinki Jurajskie PLH120005;

3) pomniki przyrody - osiem drzew z gatunku dąb-szypułkowy ustanowiony Decyzją Nr LKS.I-4-18/46 Urzędu Wojewódzkiego z Krakowie z dnia 29 września 1947 r., dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;

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;

5) tereny odwadniania należących do Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 131, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 9 października 2019 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i jednolitych części wód podziemnych (Dz.U. 2021 poz. 1576).

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 i szuwarowej i siedlisk wodnych;

3) zachowaniu ciągłości ekologicznej przy lokalizacji dróg.

3. W zakresie ochrony wód obowiązuje:

1) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych śródlądowych poprzez:

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

b) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych, 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;

6) dopuszczenia lokalizacji urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne w zakresie ich przebudowy, likwidacji i możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

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** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z zastrzeżeniem pkt 5;

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

3) dla terenów **ZPU** obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, z zastrzeżeniem pkt 5;

4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

5) ochrona akustyczna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN2 oraz 1ZPU polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń

5. W granicach obszaru objętego planem w pasie o szerokości 20 m względem linii rozgraniczającej tereny kolejowe **TK**, poziomy dopuszczalne o których mowa w ust. 4 nie obowiązują. W tym pasie ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych, infrastruktury kolejowej, kolejowych urządzeń radiołączności oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz ograniczeń wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr LXXX1/1192/24 w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2024 roku, poz. 2519), gdzie na terenie Parku obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanej **§22-§24** 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.

7. W terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **MN**, **MN1**, **MN2**, **MNU**, **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 kultur współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się **obszary ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków i obiekty wpisane do rejestru zabytków** wraz z numerem porządkowym opisującym obiekty chronione **na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** oraz **obszar ochrony konserwatorskiej podlegający ochronie na mocy planu**, obiekty podlegające ochronie na mocy planu (obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków) wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

1) obszary **ochrony konserwatorskiej** wpisane do rejestru zabytków i obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt, gdzie działania inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) zespół browaru dworskiego (wpis do rejestru zabytków A-576 z dnia 17.12.1987 r., nowy numer rejestru zabytków A-449/M) - 10.07,

b) lamus dworski (wpis do rejestru zabytków A-235 z dnia 15.04.1965 r., nowy numer rejestru zabytków A-449/M) - 10.08,

c) zespół d. folwarku dworskiego (wpis do rejestru zabytków A-669 z dnia 09.12.1993 r., nowy numer rejestru zabytków A-449/M) – 10.14 oraz:

- spichlerz w zespole dworskim Lewalskich - 10.09
- stodoła w pozostałościach zespołu dworskiego Lewalskich - 10.10
- park krajobrazowy - 10.12;

2) dla obszaru **ochrony konserwatorskiej** wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków podlegają ochronie na mocy planu, gdzie obowiązuje:

a) nakaz:

- ochrony zgodnie ze stanem historycznym istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego: bryły i gabarytów budynku, geometrii dachu, materiału pokrycia dachu, kolorystyki budynku, materiału wykończeniowego i wystroju elewacji, kompozycji, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c
- utrzymanie gabarytów obiektów budowlanych i formy dachu, z zastrzeżeniem dopuszczenia lit. c
- użycie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w szczególności takich jak: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno oraz kolorystyki elewacji
- utrzymanie i odtwarzanie detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego i wystroju elewacji, kompozycji,

b) zakaz:

- termomodernizacji prowadzącej do zatarcia detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego
- umieszczania na elewacjach frontowych urządzeń technicznych tj. anteny, klimatyzatory, kable elektroenergetyczne, przyłącza telekomunikacyjne, kanały kominowe
- umieszczania na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radio- i telefonicznych

o wysokości przekraczającej 0,5 m nad kalenicę lub połać dachu

- stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach,

c) dopuszczenie:

- rozbudowy w sposób nie powodujący obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych, przy czym dopuszczeniu do rozbudowy nie podlega lamus dworski [A-449/M]
- zmiany kształtu dachu związanej z oświetleniem poddasza lukarnami
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej
- zadaszenia wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi
- zmiany sposobu użytkowania;

3) obiekty podlegające ochronie na mocy planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt:

a) dom - 10.01,

b) karczma - 10.02,

c) dom - 10.03,

d) dom - 10.04,

e) dom - 10.05,

f) kolumna - 10.06,

g) krzyż - 10.13;

4) dla obiektów, o których mowa w pkt. 3 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) 101-54/60, osada, ślady osadnictwa, mezolit, średniowiecze;

2) 101-54/59, osada, ślady osadnictwa, mezolit, neolit, kultura łużycka, okres nowożytny;

3) 101-54/44, ślady osadnictwa, epoka kamienia, kultura łużycka;

4) 101-54/45, ślady osadnictwa, mezolit, neolit, średniowiecze;

5) 101-54/46, ślady osadnictwa, mezolit, neolit, wczesne średniowiecze;

6) 101-54/47, ślady osadnictwa, średniowiecze, okres nowożytny;

7) 101-54/48, ślady osadnictwa, epoka kamienia;

8) 100-54/49, ślady osadnictwa, epoka kamienia;

9) 100-54/134, osada, neolit;

10) 100-54/52, osada, schyłkowy, paleolit.

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

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

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

4) **TK/KD-DG(L)** – tereny kolei i dróg publicznych klasy lokalnej (L).

2. Dopełnieniem układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji w postaci dróg wewnętrznych **KDW** 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**, **RM**:

a) minimum 2 miejsca 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, miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym;

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

a) minimum 2 miejsca 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;

3) w terenach oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **U**, **UZP**, **ZPU**: 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;

4) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi **KD-DP(Z)**, **KD-DG(L)**, **KD-DG(D)** jako 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;

7) dopuszcza się na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem identyfikacyjnym **1KO**.

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** oraz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, z uwzględnieniem rozwiązań, które nie będą zaburzać powiązań widokowych na terenie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz otuliny

Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy” i nie obniżą jego walorów widokowych,

c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych w postaci urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wyłącznie na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem lit. d i lit. e,

d) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakaz wyłączenia dopuszczenia wskazanego w lit. c i lit. d dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych oraz w terenie **1UZP, 2UZP** na gruncie w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych,

f) 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 Niegoszowicach;

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;

4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na **teren kolei** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **TK**.

§ 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 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 nowobudowanych, 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** – **2MN**.

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) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,

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: 50%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,45;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

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.2: minimalna powierzchnia działki: 700 m^2.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN1**, **2MN1**.

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) urządzenia sportu i rekreacji,

b) 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: 0,35;

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.2: 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) usługi publiczne na terenie oznaczonym symbolem 4MN2,

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: 0,25;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych, 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.2: minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MNU – 18MNU**.

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, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,

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: 50%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

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.2: 700 m^2.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1MN2U**, **2MN2U**.

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, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,

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: 40%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,40;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

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.2: minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze w ramach zabudowy usługowej,

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 terenu:

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.2: minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **9U**, **10U**, **13U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych,

b) zabudowa usług drobnej wytwórczości;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

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

c) budynki garażowe w ramach zabudowy usługowej,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekty sportu i rekreacji,

f) zieleń urządzona.

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

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 lokalizować jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem 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: 0,70;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

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.2: minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **4U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki garażowe w ramach zabudowy usługowej,

b) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usług, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.3,

c) urządzenia sportu i rekreacji,

d) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) budynki garażowe lokalizować w układzie wolnostojącym lub wbudowane w budynek;

3) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usług komercyjnych należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 25% powierzchni użytkowej budynku lub

lokalizować jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 25% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

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: 40%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych (poza obiektami usług kultu religijnego) – 12 m,

b) dla obiekt usług kultu religijnego – 30 m,

c) dla pozostałej zabudowy: 12 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.2: minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **6U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki garażowe w ramach zabudowy usługowej,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) budynki garażowe lokalizować w układzie wolnostojącym lub wbudowane w budynek;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,60;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1U**, **2U**, **14U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

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

c) budynki garażowe w ramach zabudowy usługowej,

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 lokalizować jako budynki magazynowe wolnostojące z ograniczeniem 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 to 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

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

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,80;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 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.2: minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.

§ 32. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **3U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych wraz z uzbrojeniem terenu,

b) zabudowa usług drobnej wytwórczości;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ograniczeń ust.3, pkt.2,

c) budynki garażowe w ramach zabudowy usługowej,

d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) obiekty sportu i rekreacji,

f) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować z ograniczeniem powierzchni jej zabudowy do 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub wbudowaną w zabudowę usługową (dopuszczalny udział zabudowy mieszkaniowej to 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego);

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

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,80;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 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.2: minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.

§ 33. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskiego**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1UZP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług publicznych (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu dawnego folwarku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu,

b) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu dawnego folwarku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja mieszkaniowa lub usługowa wbudowana w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego, w szczególności jego gabarytu i geometrii dachu,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) budynki lokalizowane w układzie wolnostojącym;

2) budynki garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lokalizować w układzie wolnostojącym lub wbudowane w budynek;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,50;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, mieszkalnych: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 34. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **2UZP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usług komercyjnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 (w obiektach zlokalizowanych na terenie zespołu browaru dworskiego wpisanego do rejestru zabytków) wraz z uzbrojeniem terenu, jako wbudowana w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego tj. gabarytu i geometrii dachu,

b) zieleń urządzona (park, założenia zieleni towarzyszącej obiektom zlokalizowanym na terenie zespołu browaru dworskiego wpisanego do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne w zabudowie usługowej,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona.

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

1) funkcję magazynową towarzyszącą zabudowie usługowej należy lokalizować jako wbudowaną w budynek usługowy, z ograniczeniem części magazynowej do 15% powierzchni użytkowej budynku

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% uwzględniający możliwości odtworzenia drugiego budynku dawnego browaru;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,70;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych (nie będących budynkami): 9 m.

§ 35. 1. Wyznacza się **teren hodowlanych gospodarstw rybnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1GR**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stawy rybne.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów: obiekty budowlane związane z gospodarką rybną.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,20;

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

4) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m.

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

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 terenu:

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 rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1R – 12R.**

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: istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie).

3. Ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia ust.4 pkt 2.

4. Dopuszcza się:

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

2) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 20% powierzchnię zabudowy budynku. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów **RM**.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZPU**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) zieleń urządzona;

2) zabudowa usługowa wraz z uzbrojeniem terenu obejmująca budynki obsługi ruchu turystycznego z zapleczem sanitarnym oraz usługami gastronomii;

3) zabudowa usług publicznych;

4) urządzenia sportu i rekreacji, w zakresie boisk sportowych, urządzonych miejsc na ognisko, urządzonych miejsc do odpoczynku, placów zabaw, ścieżek zdrowia, punktów i platform widokowych;

5) obiekty sportu i rekreacji, w zakresie pól namiotowych, siłowni, parków linowych.

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

1) miejsca postojowe realizowane jako „zielone”, z materiałów przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny: 0,30;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

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

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1Z, 2Z**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, inwentarskie).

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

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

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 2%;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,0001,

b) maksymalny: 0,20;

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

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL**, **2ZL**.

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 terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,2;

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

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m.

§ 41. 1. Wyznacza się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZLL – 3ZLL**.

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 terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,2;

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

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m.

§ 42. 1. Wyznacza się **teren gospodarowania odpadami**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1IO.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane z zakresu gospodarowania odpadami wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania.

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,8;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 43. 1. Wyznacza się **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1WZ.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, budowle i urządzenia obsługi wód;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,10;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

§ 44. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,2;

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 **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KO.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zintegrowany węzeł publicznego transportu pasażerskiego wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do jego funkcjonowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wiaty i zadaszenia nad peronami,

b) budynki administracyjne, techniczne i garażowe,

c) toalety publiczne,

d) zieleń urządzona.

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

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 3%,

b) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,0001

- maksymalny: 0,10,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.

§ 46. 1. Wyznacza się **tereny kolei**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1TK, 3TK.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym maszty radiowo — telekomunikacyjne.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,50;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m;

5) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1TK, 3TK zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 47. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KD-DP(Z)**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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) ścieżki piesze i rowerowe,

d) kładki pieszo-rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi 1KD-DP(Z) w liniach rozgraniczających – od 20 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-DG(L) – 3KD-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) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

c) ścieżki piesze i rowerowe,

d) kładki pieszo-rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi 1KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – od 12 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szerokość drogi 2KD-DG(L) w liniach rozgraniczających – od 23 m do 100 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szerokość drogi 3KD-DG(L)w liniach rozgraniczających – od 15 m do 85 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Maksymalna wysokość obiektów: 15 m.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-DG(D) – 10KD-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) ścieżki piesze i rowerowe,

e) kładki pieszo-rowerowe,

f) zieleń urządzona,

g) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem, że dla 2KD-DG(D) od 6,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, 7KD-DG(D) od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, 10-DG(D) od 6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, 7KD-DG(D) od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

§ 50. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych,** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW – 7KDW.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m, z zastrzeżeniem, że:

a) dla 2KDW od 3 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla 3KDW od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla 4KDW – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla 5KDW od 4 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość obiektów: 10 m.

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

§ 51. Dla oznaczonego na rysunku planu **terenu zamkniętego** ustalonego na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.) oraz dla terenów zlokalizowanych w **strefie ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego, zgodne z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 52. W wyznaczonym zasięgu oddziaływania **strefy technicznej** od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110kV (licząc po 15 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi) lub zasięgu oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220kV (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania od linii 110 kV lub 220 kV, z uwzględnieniem:

1) zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448), gdzie ustala się zakaz budowania budynków mieszkalnych i lokalizowania terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej;

2) nakazu uzgodnienia z właścicielem linii warunków rozbudowy oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych;

3) zakazu zwiększania rzędnych terenu przy linii 220 kV (tworzenia hałd, nasypów) w odległości do 10 m od rzutów poziomych skrajnych przewodów;

4) zakazu zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów linii 220 kV w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów.

§ 53. W granicach obszaru objętego planem występują osuwiska aktywne ciągle oraz aktywne okresowo, gdzie na terenach o mało korzystnych warunkach dla celów budowlanych i trudnych warunkach posadowienia i realizacji inwestycji obowiązuje **zakaz realizacji nowej zabudowy**.

DZIAŁ V.
Przepisy końcowe

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

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

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

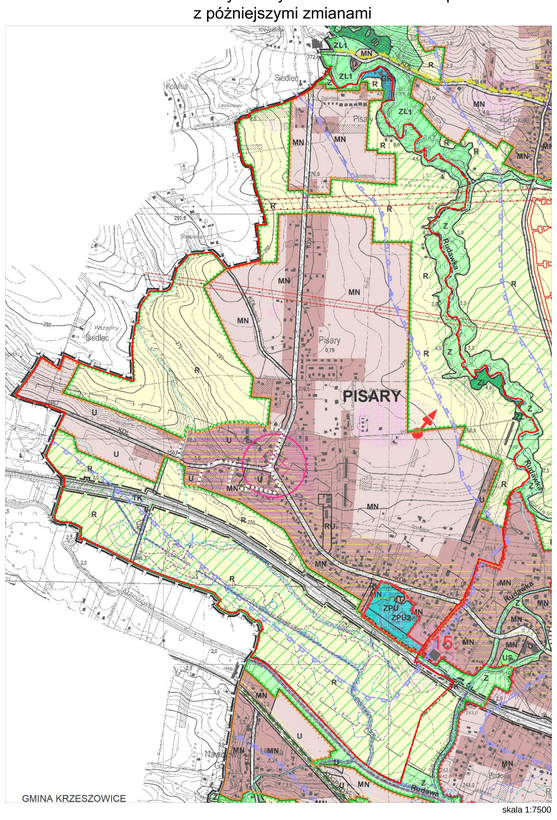
Przewodniczący Rady

Jacek Kozera

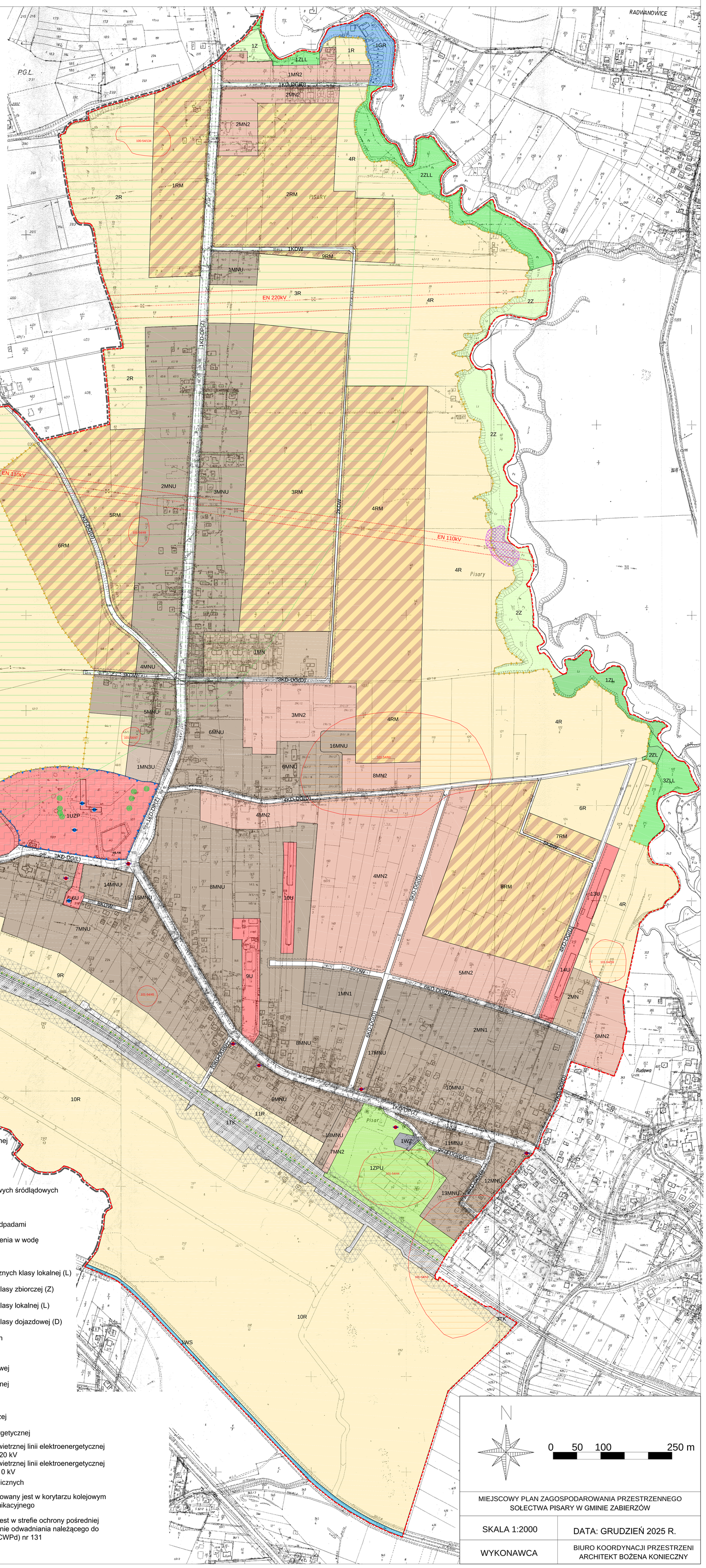
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTWA PISARY W GMINIE ZABIERZÓW
ZAŁĄCZNIK NR 1

IURO
KOORDYNACJI PRZESTRZENI
ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY
UL.WYZYSKOWSKIEGO 3/3 | 41-600 ŚWIĘTOCHŁOWICE
TELEFON 606 628 603 | NIP 627 - 002 - 70 - 39
WWW.BOZENAKONIECZNY.PL

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



LEGENDA DO STUDIUM:



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:

- PK granica parku krajobrazowego "Dolinki Krakowskie"
- OPK granica otuliny parku krajobrazowego "Tenczyński Park Krajobrazowy"
- OPK granica otuliny parku krajobrazowego "Dolinki Krakowskie"
- pomnik przyrody
- osuwiska aktywne okresowo
- 10.07 obszar ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków
- 10.10 obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt
- obszar ochrony konserwatorskiej podlegający ochronie na mocy planu
- 101-1 obiekty podlegające ochronie na mocy planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt
- 100-54/5 stanowiska archeologiczne
- EN 220kV zasięg oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220kV
- EN 110kV zasięg oddziaływania strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 110kV
- tereny zamknięte
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego

RODZAJE PRZEZNACZENIA:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
MN2U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
MN3U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
U	tereny zabudowy usługowej
UZP	tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w zespole dworskim
GR	tereny hodowlanych gospodarstw rybnych
RM	tereny zabudowy zagrodowej
R	tereny rolnicze
ZPU	tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi
Z	tereny zieleni nieurządzonej
ZL	tereny lasów
ZLL	tereny dolesień
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KO	teren obsługi komunikacji
IO	tereny gospodarowania odpadami
WZ	tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
TK	tereny kolei
TK/KD-DG(L)	tereny kolei i dróg publicznych klasy lokalnej (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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- w przebieg sieci wodociągowej
- k przebieg sieci kanalizacyjnej
- g przebieg sieci gazowej
- c przebieg sieci ciepłowniczej
- e przebieg sieci elektroenergetycznej
- EN 220kV przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN 220 kV
- EN110kV przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięciaEN 110 kV
- przebieg korytarzy ekologicznych

cały obszar planu zlokalizowany jest w korytarzu kolejowym Centralnego Portu Komunikacyjnego

Cały obszar planu zlokalizowany jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia z rzeki Rudawy oraz na terenie odwadniania należącego do Jednolitej Części Podziemnych (JCWPd) nr 131

N

0 50 100 250 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA PISARY W GMINIE ZABIERZÓW	
SKALA 1:2000	DATA: GRUDZIEŃ 2025 R.
WYKONAWCA	BIURO KOORDYNACJI PRZESTRZENI ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/220/2025
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1) *pierwsze wyłożenie od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 26.03.2025 r. złożono 44 uwagi, uwagi nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo wykazano poniżej*

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zabierzów		Wyjaśnienie rozstrzygnięcia
					Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona	
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	11.02.2025	Wnosi się o zmianę pow. nowo wydzielonych działek z 12 ar. na 8 ar.	216/3	6MN2, 7KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Pozostawiono proponowane wskaźniki dot. minimalnej wielkości działki.
2	13.02.2025	Wnosi się, aby część działki od strony północno-wschodniej przeznaczyć do terenów 6RM w nawiązaniu do dz. o nr 45/3	43/3	5R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
3	13.02.2025	Wnosi się o ujęcie całej dz. o nr 94/16, 96/17 w 3U - strefa usługowo-przemysłowej.	94/16, 96/17	3U, 7R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka w znacznej części oznaczona w studium jako R – teren rolny (za wyjątkiem wąskiego pasa dojazdowego, który zarówno w studium jak i w obecnie obowiązującym planie posiada przeznaczenie U – tereny usług)
4	13.02.2025	Wnosi się o uaktualnienie map i podkładów dla dz. 299/2, ww. działka stanowi drogę i powinna być oznaczona jako KDW.	299/2	4RM, 4R, 2Z	-	Uwaga nieuwzględniona	Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu jest wykonany na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Krakowskiego, na moment rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mapa posiada stosowną licencję). Ponadto należy wskazać, iż przy pracach planistycznych wykorzystywane są ogólnodostępne dane przestrzenne, między innymi zdjęcia lotnicze z lat 2003-2021.

							Wskazuje się na niewprowadzenie przeznaczenia pod teren drogi KDW. Nie wyznaczono drogi liniami rozgraniczającymi. Wskazuje się, że tekst planu dopuszcza w granicach obszaru objętego planem lokalizację m.in. dojazdów.
5	17.02.2025 28.02.2025	Wnosi o zmianę ograniczeń dotyczących budynków magazynowych, tj. podniesienie wskaźników do 80 % jak chodzi o podstawowe przeznaczenie budynku usługowego i 40 % max. wskaźnika. Wnosi o zmianę (podniesienie) wskaźnika intensywności zabudowy jednorodzinnej do 40 %. Wnosi o wyrównanie linii terenu usługowego o należącą do mnie działkę 94/24.	94/24, 94/29, 94/27	3U, 7R	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 3U, 7R zgodnie ze studium, gdzie działki w części są oznaczonej jako R – teren rolny oraz w części jako U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej. Zmieniono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z obowiązującym mpzp tj. 20%. Wskazuje się na wprowadzenie wskaźników i zapisów honorujących obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zapisy dokumentu studium.
6	20.02.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 43/6 w strefie zagrodowej.	43/6	5R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
7	20.02.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 122/4 w strefie zagrodowej.	122/4	4R, 4KD-DG (D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
8	24.02.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 117/4 w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	117/4	4RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
9	25.02.2025	Aktualne przeznaczenie terenu to:” RU", wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z propozycją projektu zmiany miejscowego planu, na „9U” oraz uwzględnienie moich uwag: - zmiana zapisu dot. kąta nachylenia połaci dachu na 16-45 ST. (S 7.2, la); - usunięcie zapisu dot. powierzchni urządzenia reklamowego lub zmiana na max. 15m2 oraz usunięcie zapisu o nie więcej niż jednym urządzeniu reklamowym (par. 8, 2a); - usunięcie zapisu dot. umieszczania szyldów świetlnych, podświetlanych na dachach budynków (par. 8, 2f, g); - zmiana min. ilości m.p. dla terenu 9U na: lm.p. na każde 50m2 pow. użytkowej (par. 14,3.3); - sugeruje usunięcie zapisu par. 6.2.7 i par. 28.4.	165/23, 165/24, 165/25, 165/26	9U, 8MNU, 1KD-DP(Z)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 9U na terenie, który w obowiązującym mpzp jest oznaczony jako RU. Wskazuje się na zachowanie zapisów dot. kąta nachylenia połaci dachu, powierzchni urządzenia reklamowego, szyldów świetlnych, podświetlanych, min. ilości miejsc parkingowych. oraz zapisu paragrafu 6 ustęp 2, punkt 7 oraz paragrafu 28 ustęp 4.
10	03.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 141/33, 141/35 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	141/33, 141/35	8RM, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 działek na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
11	03.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 124/2, 141/34 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	124/2, 141/34	8RM, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 działek na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę

							zagrodową o symbolu RM.
12	11.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 21/3 na tereny budowlane.	21/3	2RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
13	11.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 21/2 na tereny budowlane.	21/2	2RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
14	11.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 21/4 na tereny budowlane.	21/4	2RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
15	11.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 21/1 na tereny budowlane.	21/1	2RM, 1KDW, 1KD-DP(Z)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.

16	14.03.2025	I. W zakresie działki nr 96/7: - Ustalenie dla mojej działki nr 96/7 oraz obszaru 3U, w którym się znajduje przeznaczenia na działalność w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, produkcji, magazynowania, usług dla przemysłu i ludności, nauki, służby zdrowia, obsługi bankowej, usług biurowych, telekomunikacji, turystyki, sportu realizowanych w budynkach użyteczności publicznej, budynkach biurowych, produkcyjnych i magazynowych oraz budynkach mieszkalnych i gospodarczych. - Dopuszczenie stosowania dachów płaskich bez ograniczenia wynikającego z § 7 ust 2 pkt 1 ppkt a) projektu planu w zakresie kąta nachylania, dopuszczalnej powierzchni oraz wysokości ich stosowania, -Zniesienie ograniczenia wynikającego § 31 ust. 3 pkt 2 projektu planu w zakresie dopuszczalnego udziału powierzchni magazynowej w powierzchni użytkowej i w powierzchni zabudowy, -Ustalenie dla ww. terenu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,80 oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, -Dopuszczenie stosowania nowoczesnych materiałów wykończeniowych takich jak płyty warstwowe, okładziny aluminiowe, - Dopuszczenie wysokości zabudowy do 15m. *Proponowane w projekcie planu miejscowego parametry są znacznie ograniczone w stosunku do tych, które zapewnia obecnie obowiązujący na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (obszar UC) co znacznie ogranicza możliwości zainwestowania i drastycznie obniża jego wartość. Obecnie w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty przemysłowe: .* *- działka nr 100/2 — budynek produkcyjny Huber Suhner: działka nr 96/2 — hala magazynowy firmy Bojowisko, działka nr 94/12 — hala magazynowa z biurami firmy HMF Polska, Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie realizowane są inwestycje PKP polegające na budowie wiaduktu kolejowego oraz peronu z parkingiem dla samochodów osobowych co będzie sprzyjało rozwojowi tego obszaru jako centrum usługowo-przemysłowe.*	96/7	3U, 2KD-DG(L)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na wprowadzenie wskaźników i zapisów honorujących obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zapisy dokumentu studium w tym możliwość realizacji dachów płaskich. Zachowano wysokość zabudowy zaproponowaną dotychczasowo.

		II. W zakresie działki nr 96/8: Ujęcie działki w obszarze dróg wewnętrznych KDW.	96/8	7R, 2KD-DG (L), 1TK	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na niewprowadzenie przeznaczenia pod teren drogi KDW. Nie wyznaczono drogi liniami rozgraniczającymi. Wskazuje się, że tekst planu dopuszcza w granicach obszaru objętego planem lokalizację m.in. dojazdów. Na dalszym etapie prac planistycznych analizowana będzie możliwość wprowadzenia terenów komunikacji publicznej.
17	19.03.2025	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie działki gminnej 120616 2.0015.288/43 na zgodne z rzeczywistym wykorzystaniem, tj. tereny dróg wewnętrznych. Zmiana ta zapewni również obsługę komunikacyjną dla sąsiadujących działek 288/39, 288/83 i 288/44, a także dojazd do bocznej bramy na terenie boiska gminnego.	288/43	13MNU	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na niewprowadzenie przeznaczenia pod teren drogi. Nie wyznaczono drogi liniami rozgraniczającymi. Wskazuje się, że tekst planu dopuszcza w granicach obszaru objętego planem lokalizację m.in. dojazdów.
18	26.03.2025	Zwracamy się z uprzejmą prośbą, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obecnie jest wystawiany i konsultowany nie zmieniać przeznaczenia terenu działek 94/30, 94/31, 94/32 w Pisarach z UC - usługi o charakterze komercyjnym. Z naszych informacji wynika, że w przyszłości na tych działkach planowane jest posadowienie PSZOK-u. Planowane jest wprowadzenie do porządku Rady Gminy głosowanie przyjęcia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z autopoprawką zmieniającą przeznaczenie wskazanych gruntów. Byłoby to zachowanie wysoce nieetyczne. Prosimy również, aby na wskazanych działach nie dopuszczać inwestycje szczególnie szkodliwych dla środowiska, inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko i takich które mogą zaniżyć wartość sąsiednich gruntów jak i oddziaływać na ich funkcjonowanie.	94/30, 94/31, 94/32	3U	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się, iż obowiązujący mpzp już dopuszcza takie funkcje jak np.: rzemiosło produkcyjne, wytwórczość, budynki magazynowe, składowe a możliwość lokalizacji m.in. infrastruktury technicznej, terenów produkcyjnych jest zgodne z dokumentem studium.
19		Wnoszę o przeznaczenie w całości działki 89/6, Obr. Pisary na tereny parkingów typu P&R, tj. parkingów powyżej 10 miejsc postojowych, w tym możliwości zlokalizowania parkingu wielopoziomowego z częścią usługową.	89/6	8R	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny. Ponad to wskazuje się na występowanie gruntów chronionych.
20	25.03.2025	Wyrażony sprzeciw, aby na dz. 213/1 i 213/2 powstały usługi, magazyny oraz działalność produkcyjna.	213/1 i 213/2	13U, 14U, 4KD-DG (D), 6KD-DG(D)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działki oznaczonej jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. W obowiązującym mpzp dz. 213/1 posiada przeznaczenie UC - tereny usług o charakterze komercyjnym, a dz. 213/2 RU – tereny obiektów i

							ośrodków rolniczych. Na terenie 13U, 14U nie dopuszcza się funkcji produkcyjnej.Jest możliwość realizacji funkcji magazynowej towarzyszącej zabudowie usługowej.
21	26.03.2025	Wyrażony sprzeciw, aby na dz. 213/1 i 213/2 aby tam powstały magazyny lub działalność produkcyjna.	213/1 i 213/2	13U, 14U, 4KD-DG (D), 6KD-DG (D)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działki oznaczonej jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. Na terenie 13U, 14U nie dopuszcza się funkcji produkcyjnej. Jest możliwość realizacji funkcji magazynowej towarzyszącej zabudowie usługowej.
22	26.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 122/7 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.	122/7	4R, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
23	26.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 122/6 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.	122/6	4R, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
24	26.03.2025	Wnosi się o ujęcie dz. o nr 122/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.	122/2	4R, 4KD-DG (D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
25	26.03.2025	Wnosi się o przysunięcie granic terenu budowlanego w kierunku północno - wschodnim o 20 m.	215/8	4R, 2MN 7KD-DG (D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka we wnioskowanej części oznaczona w studium jako R – teren rolny.
26	26.03.2025	Wnosi się o przekształcenie dz. nr 215/5 na tereny rolne. Brak zgody na powstanie kurnika na dz. o nr 213/1 213/2.	215/5,	3ZLL	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka oznaczona w studium jako Z – tereny zieleni nieurządzonej. W obowiązującym mpzp działka oznaczona jako ZL - tereny lasów i zieleni ochronnej. Zachowano przeznaczenie ZLL uwzględniając zapisy obowiązującego planu.
			213/1, 213/2	13U, 14U, 4KD-DG (D), 6KD-DG(D)		Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działka oznaczona jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej.
27	26.03.2025	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki nr 213/1 jako tereny 14U. Wnosi się dla dz. nr 213/1 (14U) o zmniejszenie współczynników określający sposób zagospodarowania tego terenu np. powierzchnia biologicznie czynna jest za niska, za wysokie obiekty zabudowy, rodzaj i wysokość obiektów np. magazyny. Dodatkowo istniejąca i przewidziana infrastruktura drogowa jest nie wystarczająca do budowy obiektów. projekt uchwały powinien jasno wykluczać na tym terenie działalność usługową,	213/1	14U, 4KD-DG(D, 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działka oznaczona jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. W obowiązującym mpzp dz. 213/1 posiada przeznaczenie UC - tereny usług o charakterze komercyjnym.

		która może być sprzeczna z funkcją istniejącą na terenach sąsiednich - zabudowa jednorodzinna. Zwrócono również uwagę, że wyżej wymienione planowane zmiany są sprzeczne ze studium Gminy Zabierzów.					
28	26.03.2025	Uwagi do wyłożonego projektu ww. planu, a dotyczące przeznaczenia działek będących moją własnością w Pisarach o nr 141/24, 141/36, 141/37 - oznaczonych w propozycjach przeznaczenia jako 5MN2. Wnoszę, aby działki o nr 141/24, 141/36, 141/37 w nowym planie miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1, lub ewentualnie zachowując oznaczenie w projektowanym planie 5MN2 wnoszę, aby minimalna wielkość działek w tym obszarze wynosiła 800 m2. UZASADNIENIE *Mając na uwadze treść uchwały nr XLIX/438/14 Rady Gminy Zabierzów z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary w gminie Zabierzów oraz podjęcia kolejnych czynności w celu zmiany aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwo Pisary (przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/ 161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 roku, a zmienionego Uchwałą nr XXXV1/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 roku) wnoszę, aby należące do mnie ww. działki miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1, lub zachowując zaproponowane przeznaczenie 5MN2 wnoszę, aby minimalna wielkość tych działek wynosiła 800 m2. Wynika to z tej przyczyny, że już znaczny obszar w sąsiedztwie ww. działek faktycznie ma przeznaczenie na budownictwo jednorodzinne i ich wielkość jest mniejsza niż 1.200 m2. Z tej też przyczyny, aby zachować ład przestrzenny oraz jednolitość funkcji w tym samym obszarze, wnoszę, aby moje działki mogły być dzielone na mniejsze niż 1.200 m2. Przedmiotowe uwagi wychodzą naprzeciw potrzebie dostosowania treści projektowanego nowego planu miejscowego do dzisiejszych realiów dzielenia działek (wielkości działek) na terenie Gminy Zabierzów, a ponadto dostosowania wielkości działek w znajdującym się na dzień dzisiejszy obszarze M3 w Pisarach (aktualnie obowiązującego planu). Tutejsza Gmina dopuściła już do podziałów działek znajdujących się w terenie M3 (Pisary) na mniejsze powierzchnie niż 2000 m2. Dlatego też zmiany w ww. planie*	141/24, 141/36, 141/37	5MN2	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki oznaczone w studium jako tereny MN – obszary nowej zabudowy. Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia MN2.

		miejscowym zgodnie z moim wnioskiem byłyby urealnieniem w sensie prawnym i faktycznym istniejącej praktyki w obszarze M3 obowiązującego miejscowego planu dla Pisar. Wprowadzenie do planu zaproponowanych wielkość działek (1.200m2) dla obszaru 5MN2 będzie uznane jako nierówne traktowanie właścicieli działek objętych nowym planem oraz naruszenie zasady władztwa planistycznego gminy. Spotkamy się bowiem z sytuacją, w której Gmina Zabierzów z jednej strony dopuszcza do podziałów działek znajdujących się na dzień dzisiejszy w terenie M3 (minimalna wielkość działek w tym obszarze to 2.000 m2) na znacznie mniejsze, kreując tym samym obszar, w którym działki są znacznie mniejsze niż nakazują to zapisy planu, a z drugiej strony narzuci nowymi przepisami minimalną wielkość działek na poziomie 1.200 m2, których wielkość wciąż nie będzie adekwatna do zaistniałej sytuacji, już nie tylko w sąsiedztwie, ale również w całym sołectwie Pisary. W sytuacji, w której ww. zmiany zostałyby faktycznie wprowadzone (ograniczono minimalną wielkość. działek w obszarze moich działek do 1.200 m2) doprowadziłoby to wówczas do naruszenia zasad dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stałoby w sprzeczności z obowiązkiem poszanowania przez organy planistyczne będącego pod ochroną Konstytucji RP prawa własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP). Dodatkowo byłoby to niezgodne z zasadami wyrażonymi w art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi obowiązkiem organów planistycznych przy sporządzaniu planu jest „ uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności. Prawo zagospodarowania przestrzeni jest natomiast immanentną składową prawa własności.					

		Niezależnie od powyższego wskazuję również na poniższe wady projektu wyłożonego ww. planu. Pisary znajdują się w wyjątkowym obszarze - w okolicy i na terenie Doliny Racławki, Lasu Pisarskiego, Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny parku krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a także rzeki Rudawka. W związku z powyższym projektowany plan powinien już nie tylko zakazywać przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego. Gmina bowiem przez rozwiązania planistyczne ma obowiązek niwelować i ograniczać do minimum konflikty społeczne. Usługi, które byłyby sprzeczne z podstawową funkcją jaka jest realizowana w sołectwie Pisary tj. domów jednorodzinnych będą prowadzić do tego typu sporów, które Gmina przez planowanie przestrzeni powinna niwelować do zera.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych, infrastruktury kolejowej, kolejowych urządzeń radiołączności oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ograniczeń wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr LXXX1/1192/24 w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2024 roku, poz. 2519), gdzie na terenie Parku obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz prawa wodnego, gdzie ustalono zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami.
		Wnoszę o wykreślenie § 8 pkt 2 a) i następnych paragrafów dotyczących możliwości sytuowania na terenie sołectwa Pisary reklam. Reklamy i szyldy informujące winny mieć maksymalnie 1m2 wielkości. Zaznaczyć należy, że wieś jest położona w sąsiedztwie i .na terenie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny parku krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a w związku z tym winien obowiązywać całkowity zakaz umieszczania reklam, lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów (w wyjątkowych sytuacjach zezwalający na ich	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Pozostawiono zapis „w pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²". Zwraca się uwagę, iż w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów.

		umieszczanie do maksymalnej jej wielkości lm2 i wysokości 2m).					
		Wnoszę o zmianę § 8 pkt 2 d) w brzmieniu: „nakazuje się zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynku” z uwagi na to, że jego treść jest niezrozumiała i rodzić będzie spory interpretacyjna.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Nie zaproponowano zmian a wyłącznie oceniono zapis. Proponowany w projekcie planu zapis jest jednoznaczny i zrozumiały.
		Wnoszę o dodanie do § 12 pkt 6 również zakazu lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres uciążliwych usług nie jest definiowalny prawnie, wiec nie jest możliwy do wprowadzenia. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.
		Wnoszę o wykreślenie z § 22 ust. 2 pkt 2a) zabudowy usługowej: usług komercyjnych z uwagi na to, że w obszarze mieszkalnictwa jednorodzinnego nie umieszcza się usług komercyjnych z uwagi na potencjalne konflikty społeczne.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Usługi komercyjne stanowią wzbogacenie zagospodarowania zabudowy jednorodzinnej - pozostawiono zapisy.
		Wnoszę o wykreślenie z § 25 ust. 1 możliwości sytuowania nowych usług lub sprecyzowania, że dotyczy to jedynie usług lekkich, które w żaden sposób nie będą kolidowały z mieszkalnictwem jednorodzinnym (takich jak fryzjer, biuro podatkowe czy mały sklep spożywczy). W obszarze MN - mieszkalnictwa jednorodzinnego mogą być sytuowane jedynie usługi, które dadzą się pogodzić z mieszkalnictwem jednorodzinnym. Orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że nie można łączyć w jednym obszarze funkcji, które wzajemnie się wykluczają. Ponadto wnoszę, aby w tym paragrafie zmieniono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej z 20% do przynajmniej 60% z uwagi na to, że obszar dotyczy mieszkalnictwa jednorodzinnego.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	W przepisach prawa nie występuje pojęcie „usług lekkich”. Zabudowa usługowa jest zdefiniowana. Funkcja mieszkaniowa i usługowa nie stanowią wzajemnej sprzeczności.
		Wnoszę o sprecyzowanie w § 28 ust. 1 jakiego rodzaju usługi dokładnie mogą być wykonywane w terenie 9U - 13U mając na uwadze przede wszystkim to, że działki tam umieszczone znajdują się w obszarze mieszkalnictwa jednorodzinnego, a w związku tym usługi (U) nie mogą kolidować z główną funkcją tych terenów, czyli z funkcją	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres usług jest wskazany i zdefiniowany. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.

		mieszkalnictwa jednorodzinnego. W szczególności nie mogą w tym miejscu być lokalizowane magazyny czy działalność uciążliwa. Termin drobnej wytwórczości, który pojawił się w tym paragrafie powinien być sprecyzowany. Ponadto współczynniki zawarte w tym paragrafie powinny być również określone na podobieństwo tych określonych dla terenów MN, a zatem powierzchnia biologicznie czynna na poziomie przynajmniej 50 % oraz wysokość budynków do 9 m.					
		Wnoszę o wykreślenie § 29 ust. 1, który zezwala w terenie określonym w projekcie planu jako 4U na zabudowę usługową (magazynową). Nie jest to możliwe już nie tylko ze względu na sprzeczność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zabierzów, ale również ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i historyczne. Jest to teren przyrodniczo i historycznie wybitny. W konsekwencji powinien znaleźć się pod szczególną ochroną [redacted] również planistyczną. W terenie projektowanego planu oznaczonego jako 4U i 1UZP - znajdują się objęte ochroną konserwatorską zabudowania oraz park o wyjątkowej wartości przyrodniczej, historycznej i kulturowej i powinna być zachowana ta przestrzeń wolna od zabudowy - tak jak jest to w tej chwili w obowiązującym planie.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Obiekty magazynowe stanowią wyłącznie przeznaczenie dopuszczalne i są towarzyszące zabudowie usług, z zastrzeżeniem ograniczeń zastosowanych w planie.
		Wnoszę o wykreślenie z § 31 identyfikacji terenu 14U i umieszczenia jej w § 28, albowiem nie ma jakichkolwiek podstaw do tego, aby zestawić na tym samym poziomie współczynników działki znajdujące się w 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, z terenem znajdującym się w 14U, a w szczególności dopuszczenie w tym terenie obiektów magazynowych, a dodatkowo o wysokości 12 m. Takie planowanie przestrzeni nie może być zaakceptowane z powodów już wskazywanych w przedmiotowych uwagach (spójności i charakteru mieszkaniowego terenu objętego planem).	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Obiekty magazynowe stanowią wyłącznie przeznaczenie dopuszczalne i są towarzyszące zabudowie usług, z zastrzeżeniem ograniczeń zastosowanych w planie. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.
		Wnoszę o wykreślenie § 32 z uwagi na to, że zespół dworski - zarówno zabudowania jak i park jest szczególnie chroniony i ta ochrona również planistyczna winna być zachowana. Plan nie może dopuszczać w tym miejscu jakichkolwiek dodatkowych zabudowań. Ponadto zapisy tego paragrafu są nieprecyzyjne w zakresie pkt: a) funkcja mieszkaniowa lub usługowa wbudowana w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego, w szczególności jego gabarytu	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres wskazań został uzgodniony z Konserwatorem Zabytków i to on jest władny wprowadzać na tym terenie ograniczenia.

		i geometrii dachu". Powinien ten zapis zostać wykreślony. Nie jest dopuszczalna w tym miejscu również wysokość zabudowań mieszkalnych do 12 m w sytuacji, gdy w całej wsi zabudowania mieszkalne mają i mogą mieć 9 m. Jak już wskazano wyżej jest to niedopuszczalne już nie tylko z punktu widzenia konserwatorskiego, jak i przyrodniczego i historycznego, ale również spójności zabudowy.					
		Jednocześnie **wnoszę o sprecyzowanie w § 4** pojęć, które są zbyt ogóle i niejednoznaczne, chodzi w szczególności o pkt 15 (definicja działalności nieuciążliwej) i pkt 16 (definicja usług komercyjnych). Ponadto zwrócić należy uwagę, że pomimo tego, iż termin usługi występuje w wielu miejscach projektu planu, to termin ten nie został faktycznie zdefiniowany i nie wskazano, jak należy go rozumieć w zależności od terenu, w którym jest dopuszczony. Usługi jak już wskazywano wyżej nie mogą występować w miejscach do tego nieprzeznaczonych i me mogą się łączyć z funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnego (tak m.in. WSA w Krakowie w wyroku z dnia 28 lutego 023 roku, sygn. akt: 11 SA/Kr 1355/22).	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu. Zakres pojęć jest wskazany również w planach już uchwalonych, tym samym stosowanie różnych słowniczków na terenie gminy jest niezasadne.
		Jakakolwiek działalność uciążliwa będzie sprzeczna już nie tylko z ogólnie obwiązującymi przepisami, ale również na wstępie wymienionymi aktami mającymi na celu ochronę przyrody i środowiska. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów nie zezwala na większość wskazanych w tym piśmie zmian, a w tej sytuacji ich wprowadzenie naraża Gminę na unieważnienie planu w trybie nadzorczym przez Wojewodę lub w wyniku skargi mieszkańców przez sąd administracyjny. Plan nie uwzględnia również i tego, że na jego obszarze występują gatunki zwierząt chronione m.in**. chomik europejski, ślimak winniczek czy kret europejski,** *Konkludując powyższe podnieść należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie ww. m.p.z.p. naruszają zasady dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stoją w sprzeczności z obowiązkiem poszanowania przez organy planistyczne będącego pod ochroną Konstytucji RP prawa własności. Rozwiązania*	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Ww. nie jest ujawnione w żadnych dokumentach, jak również nie zostało wykazane przez instytucje RDOŚ. Zarówno projekt planu jak i prognoza środowiskowa została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez instytucje do tego upoważnione. Tym samym zawiera wszystkie wymagane prawem wskazania wraz z rozpoznaniem i analizy uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie w ich kontekście prawidłowo oszacowano możliwe oddziaływanie na środowisko projektowanego sposobu zagospodarowania terenów. Przeanalizowano czynniki potencjalnie mogące wpłynąć niekorzystnie na środowisko. Dokonano oceny MPZP w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych. Źródło informacji o stanie środowiska i jego zasobach

		przedstawione w projekcie nowego planu przewidują wprowadzenie funkcji, które są w sposób rażący sprzeczne z dotychczasowym przeznaczeniem obszaru, którego dotyczą. Zaznaczyć bowiem należy, iż od niepamiętnych czasów obszar w stosunku, do którego proponuje się dokonać opisanych wyżej zmian, pełnił funkcję obszaru przeznaczonego faktycznie wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną. Przy czym mówiąc o obszarze nie można mieć na względzie tego pojęcia rozumianego w sposób wąski, ale obszar ten należy rozumieć w sposób szeroki, to jest obejmujący większość terenów w Pisarach. Na obszarze tym, jak już wskazano powyżej rozumianym szeroko, dominującą i faktycznie wyłączną zabudową jest zabudowa jednorodzinna. Tymczasem planowane zmiany doprowadzą do sytuacji zakłócenia w sposób niedopuszczalny funkcji powyższego obszaru, która tak w aspekcie historycznym, społecznym, jak i ekonomicznym powinna pozostać przy dotychczasowym przeznaczeniu. Planowane zmiany w sytuacji, w której faktycznie zostałyby wprowadzone, doprowadziłyby do zmiany charakteru wskazanego powyżej obszaru. Obszar ten obecnie jest obszarem wykorzystywanym niemal wyłącznie pod przeznaczenie jakim jest budownictwo jednorodzinne i wynika to przede wszystkim z uwarunkowań historycznych i społecznych. Na tym bowiem obszarze od dawna znajdowały się domy jednorodzinne i w taki właśnie sposób zagospodarowali mieszkańcy tych terenów należące do nich nieruchomości gruntowe, w pozostałym obszar był wykorzystywany pod rolnictwo. Spójne zagospodarowanie sąsiadujących ze sobą nieruchomości doprowadziło zatem do sytuacji, w której obszar ten uznawany jest za obszar domów jednorodzinnych i w taki sposób jest on faktycznie wykorzystywany. Nawet jeśli obowiązujący obecnie plan dopuszczał zagospodarowanie na spornym terenie w postaci lokalizacji zabudowy mieszkaniowo usługowej czy też lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, to obiekty te faktycznie nie powstawały i cały obszar był obszarem spójnym składającym się wyłącznie z domów jednorodzinnych. A ponadto, na co należy zwrócić szczególną uwagę, przewidziane w tym planie zasady zagospodarowania terenu niejako dawały gwarancje, iż powstająca ewentualnie ww. zabudowa usługowa nie będzie w sposób zasadniczy ingerować w istniejącą zabudowę jednorodzinną. Sytuacja ta całkowicie się zmieni, jeżeli planowane					na przedmiotowym terenie stanowiły dostępne opracowania, przepisy prawa a także materiały kartograficzne. Dla określenia potencjalnego wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko posłużono się metodami analitycznymi wykorzystując analogie pomiędzy planowanymi przeznaczeniami terenów, a obszarami już zagospodarowanymi o zbliżonych funkcjach w odniesieniu do uwarunkowań środowiskowych.

		zmiany wejdą w życie. Jak wynika zatem z powyższych zmian wiele z nich zmierza w sposób bezpośredni do zmiany historycznej i społecznej funkcji większości terenów sołectwa Pisary. Plany zagospodarowania przestrzennego mają bowiem służyć kształtowaniu spójnego ładu przestrzennego, z takim samym poszanowaniem praw wszystkich właścicieli nieruchomości znajdujących się na danym terenie, nie zaś kształtowaniu takiego ładu przestrzennego, który będzie zakłócany przez pojedyncze, oderwane od pozostałych obiekty, które naruszać będą spójną całość i których realizacja będzie możliwa poprzez partykularne potraktowanie praw określonych jednostek. Dlatego też w przedmiotowej sprawie zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, iż podejmowane próby zmiany m.p.z.p., które nie zyskują akceptacji właścicieli działek objętych projektem planu, czego właściciele tych terenów dają wyraźny sygnał, tak jak to ma miejsce w przedmiotowej sprawie, a nadto w szczególności takie, które służyć mają nie ogółowi, ale pojedynczym jednostkom, będą spotykały się z protestami uprawnionych właścicieli nieruchomości, w tym między innymi będą one kwestionowane stosownymi skargami do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, a następnie ewentualnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.					
		Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pisary. Na tym etapie postępowania podnieść należy, że wyłożona prognoza z lutego 2023 roku, a w konsekwencji i ww. projekt planu nie uwzględnia w obszarze projektowanego planu występujących gatunków zwierząt chronionych, m.in: chomika europejskiego, ślimaka winniczka, kreta europejskiego, jak również sowy.					Prognoza została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez instytucje do tego upoważnione. tym samym zawiera wszystkie wymagane prawem wskazania wraz z rozpoznaniem i analizy uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie w ich kontekście prawidłowo oszacowano możliwe oddziaływanie na środowisko projektowanego sposobu zagospodarowania terenów. Przeanalizowano czynniki potencjalnie mogące wpłynąć niekorzystnie na środowisko. Dokonano oceny MPZP w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych. Źródło informacji o stanie środowiska i jego zasobach na przedmiotowym terenie

							stanowiły dostępne opracowania, przepisy prawa a także materiały kartograficzne. Dla określenia potencjalnego wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko posłużono się metodami analitycznymi wykorzystując analogie pomiędzy planowanymi przeznaczeniami terenów, a obszarami już zagospodarowanymi o zbliżonych funkcjach w odniesieniu do uwarunkowań środowiskowych.
29	26.03.2025	Uwagi do wyłożonego projektu ww. planu, a dotyczące przeznaczenia działek będących moją własnością w Pisarach o nr 141/24, 141/36, 141/37 - oznaczonych w propozycjach przeznaczenia jako 5MN2. Wnoszę, aby działki o nr 141/24, 141/36, 141/37 w nowym planie miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1, lub ewentualnie zachowując oznaczenie w projektowanym planie 5MN2 wnoszę, aby minimalna wielkość działek w tym obszarze wynosiła 800 m2. UZASADNIENIE *Mając na uwadze treść uchwały nr XLIX/438/14 Rady Gminy Zabierzów z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary w gminie Zabierzów oraz podjęcia kolejnych czynności w celu zmiany aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwo Pisary (przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/ 161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 roku, a zmienionego Uchwałą nr XXXV1/359/17 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 października 2017 roku) wnoszę, aby należące do mnie ww. działki miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1, lub zachowując zaproponowane przeznaczenie 5MN2 wnoszę, aby minimalna wielkość tych działek wynosiła 800 m2. Wynika to z tej przyczyny, że już znaczny obszar w sąsiedztwie ww. działek faktycznie ma przeznaczenie na budownictwo jednorodzinne i ich wielkość jest mniejsza niż 1.200 m2. Z tej też przyczyny, aby zachować ład przestrzenny oraz jednolitość funkcji w tym samym obszarze, wnoszę,*	141/24, 141/36, 141/37	5MN2	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki oznaczone w studium jako tereny MN – obszary nowej zabudowy. Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia MN2.

		aby moje działki mogły być dzielone na mniejsze niż 1.200 m2. Przedmiotowe uwagi wychodzą naprzeciw potrzebie dostosowania treści projektowanego nowego planu miejscowego do dzisiejszych realiów dzielenia działek (wielkości działek) na terenie Gminy Zabierzów, a ponadto dostosowania wielkości działek w znajdującym się na dzień dzisiejszy obszarze M3 w Pisarach (aktualnie obowiązującego planu). Tutejsza Gmina dopuściła już do podziałów działek znajdujących się w terenie M3 (Pisary) na mniejsze powierzchnie niż 2000 m2. Dlatego też zmiany w ww. planie miejscowym zgodnie z moim wnioskiem byłyby urealnieniem w sensie prawnym i faktycznym istniejącej praktyki w obszarze M3 obowiązującego miejscowego planu dla Pisar. Wprowadzenie do planu zaproponowanych wielkość działek (1.200m2) dla obszaru 5MN2 będzie uznane jako nierówne traktowanie właścicieli działek objętych nowym planem oraz naruszenie zasady władztwa planistycznego gminy. Spotkamy się bowiem z sytuacją, w której Gmina Zabierzów z jednej strony dopuszcza do podziałów działek znajdujących się na dzień dzisiejszy w terenie M3 (minimalna wielkość działek w tym obszarze to 2.000 m2) na znacznie mniejsze, kreując tym samym obszar, w którym działki są znacznie mniejsze niż nakazują to zapisy planu, a z drugiej strony narzuci nowymi przepisami minimalną wielkość działek na poziomie 1.200 m2, których wielkość wciąż nie będzie adekwatna do zaistniałej sytuacji, już nie tylko w sąsiedztwie, ale również w całym sołectwie Pisary. W sytuacji, w której ww. zmiany zostałyby faktycznie wprowadzone (ograniczono minimalną wielkość. działek w obszarze moich działek do 1.200 m2) doprowadziłoby to wówczas do naruszenia zasad dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stałoby w sprzeczności z obowiązkiem poszanowania przez organy planistyczne będącego pod ochroną Konstytucji RP prawa własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP). Dodatkowo byłoby to niezgodne z zasadami wyrażonymi w art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi obowiązkiem organów planistycznych przy sporządzaniu planu jest - uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności. Prawo zagospodarowania przestrzeni jest natomiast immanentną składową					

		prawa własności.					
		Niezależnie od powyższego wskazuję również na poniższe wady projektu wyłożonego ww. planu. Pisary znajdują się w wyjątkowym obszarze - w okolicy i na terenie Doliny Racławki, Lasu Pisarskiego, Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny parku krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a także rzeki Rudawka. W związku z powyższym projektowany plan powinien już nie tylko zakazywać przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego. Gmina bowiem przez rozwiązania planistyczne ma obowiązek niwelować i ograniczać do minimum konflikty społeczne. Usługi, które byłyby sprzeczne z podstawową funkcją jaka jest realizowana w sołectwie Pisary tj. domów jednorodzinnych będą prowadzić do tego typu sporów, które Gmina przez planowanie przestrzeni powinna niwelować do zera.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych, infrastruktury kolejowej, kolejowych urządzeń radiołączności oraz infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ograniczeń wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr LXXX1/1192/24 w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2024 roku, poz. 2519), gdzie na terenie Parku obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; W granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz prawa wodnego, gdzie ustalono zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami.
		Wnoszę o wykreślenie § 8 pkt 2 a) i następnych paragrafów dotyczących możliwości sytuowania na terenie sołectwa Pisary reklam. Reklamy i szyldy informujące winny mieć maksymalnie 1m2 wielkości. Zaznaczyć należy, że wieś jest położona w sąsiedztwie i .na terenie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny parku krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny parku krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a w związku z tym winien obowiązywać całkowity	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Pozostawiono zapis „w pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²". Zwraca się uwagę, iż w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy zakazuje się lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów.

		zakaz umieszczania reklam, lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów (w wyjątkowych sytuacjach zezwalający na ich umieszczanie do maksymalnej jej wielkości lm2 i wysokości 2m).					
		Wnoszę o zmianę § 8 pkt 2 d) w brzmieniu: „nakazuje się zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynku” z uwagi na to, że jego treść jest niezrozumiała i rodzić będzie spory interpretacyjna.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Nie zaproponowano zmian a wyłącznie oceniono zapis. Proponowany w projekcie planu zapis jest jednoznaczny i zrozumiały.
		Wnoszę o dodanie do § 12 pkt 6 również zakazu lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres uciążliwych usług nie jest definiowalny prawnie, więc nie jest możliwy do wprowadzenia. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.
		Wnoszę o wykreślenie z § 22 ust. 2 pkt 2a) zabudowy usługowej: usług komercyjnych z uwagi na to, że w obszarze mieszkalnictwa jednorodzinnego nie umieszcza się usług komercyjnych z uwagi na potencjalne konflikty społeczne.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Usługi komercyjne stanowią wzbogacenie zagospodarowania zabudowy jednorodzinnej - pozostawiono zapisy.
		Wnoszę o wykreślenie z § 25 ust. 1 możliwości sytuowania nowych usług lub sprecyzowania, że dotyczy to jedynie usług lekkich, które w żaden sposób nie będą kolidowały z mieszkalnictwem jednorodzinnym (takich jak fryzjer, biuro podatkowe czy mały sklep spożywczy). W obszarze MN - mieszkalnictwa jednorodzinnego mogą być sytuowane jedynie usługi, które dadzą się pogodzić z mieszkalnictwem jednorodzinnym. Orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że nie można łączyć w jednym obszarze funkcji, które wzajemnie się wykluczają. Ponadto wnoszę, aby w tym paragrafie zmieniono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej z 20% do przynajmniej 60% z uwagi na to, że obszar dotyczy mieszkalnictwa jednorodzinnego.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	W przepisach prawa nie występuje pojęcie „usług lekkich”. Zabudowa usługowa jest zdefiniowana. Funkcja mieszkaniowa i usługowa nie stanowią wzajemnej sprzeczności.
		Wnoszę o sprecyzowanie w § 28 ust. 1 jakiego rodzaju usługi dokładnie mogą być wykonywane w terenie 9U - 13U (z nie do końca jasnych powodów wykluczono z tego przeznaczenia teren położony w ramach 14U pomimo tego, że przylega bezpośrednio do terenu 13U), mając na uwadze przede wszystkim to, że działki tam umieszczone znajdują się w obszarze mieszkalnictwa jednorodzinnego, a w związku tym usługi (U) nie mogą kolidować z główną funkcją tych terenów, czyli z funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnego. W	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres usług jest wskazany i zdefiniowany. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.

		szczególności nie mogą w tym miejscu być lokalizowane magazyny czy działalność uciążliwa. Termin drobnej wytwórczości, który pojawił się w tym paragrafie powinien być sprecyzowany. Ponadto współczynniki zawarte w tym paragrafie powinny być również określone na podobieństwo tych określonych dla terenów MN, a zatem powierzchnia biologicznie czynna na poziomie przynajmniej 50 % oraz wysokość budynków do 9 m.					
		Wnoszę o wykreślenie § 29 ust. 1, który zezwala w terenie określonym w projekcie planu jako 4U na zabudowę usługową (magazynową). Nie jest to możliwe już nie tylko ze względu na sprzeczność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zabierzów, ale również ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i historyczne. Jest to teren przyrodniczo i historycznie wybitny. W konsekwencji powinien znaleźć się pod szczególną ochroną [redacted] również planistyczną. W terenie projektowanego planu oznaczonego jako 4U i 1UZP - znajdują się objęte ochroną konserwatorską zabudowania oraz park o wyjątkowej wartości przyrodniczej, historycznej i kulturowej i powinna być zachowana ta przestrzeń wolna od zabudowy - tak jak jest to w tej chwili w obowiązującym planie.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Obiekty magazynowe stanowią wyłącznie przeznaczenie dopuszczalne i są towarzyszące zabudowie usług, z zastrzeżeniem ograniczeń zastosowanych w planie.
		Wnoszę o wykreślenie z § 31 identyfikacji terenu 14U i umieszczenia jej w § 28, albowiem nie ma jakichkolwiek podstaw do tego, aby zestawić na tym samym poziomie współczynników działki znajdujące się w 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, z terenem znajdującym się w 14U, a w szczególności dopuszczenie w tym terenie obiektów magazynowych, a dodatkowo o wysokości 12 m. Takie planowanie przestrzeni nie może być zaakceptowane z powodów już wskazywanych w przedmiotowych uwagach (spójności i charakteru mieszkaniowego terenu objętego planem).	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Obiekty magazynowe stanowią wyłącznie przeznaczenie dopuszczalne i są towarzyszące zabudowie usług, z zastrzeżeniem ograniczeń zastosowanych w planie. Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu.
		Wnoszę o wykreślenie § 32 z uwagi na to, że zespół dworski - zarówno zabudowania jak i park jest szczególnie chroniony i ta ochrona również planistyczna winna być zachowana. Plan nie może dopuszczać w tym miejscu jakichkolwiek dodatkowych zabudowań. Ponadto zapisy tego paragrafu są nieprecyzyjne w zakresie pkt: a) funkcja mieszkaniowa lub usługowa wbudowana w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego, w szczególności jego gabarytu	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres wskazań został uzgodniony z Konserwatorem Zabytków i to on jest władny wprowadzać na tym terenie ograniczenia.

		i geometrii dachu". Powinien ten zapis zostać wykreślony. Nie jest dopuszczalna w tym miejscu również wysokość zabudowań mieszkalnych do 12 m w sytuacji, gdy w całej wsi zabudowania mieszkalne mają i mogą mieć 9 m. Jak już wskazano wyżej jest to niedopuszczalne już nie tylko z punktu widzenia konserwatorskiego, jak i przyrodniczego i historycznego, ale również spójności zabudowy.					
		Jednocześnie **wnoszę o sprecyzowanie w § 4** pojęć, które są zbyt ogóle i niejednoznaczne, chodzi w szczególności o pkt 15 (definicja działalności nieuciążliwej) i pkt 16 (definicja usług komercyjnych). Ponadto zwrócić należy uwagę, że pomimo tego, iż termin usługi występuje w wielu miejscach projektu planu, to termin ten nie został faktycznie zdefiniowany i nie wskazano, jak należy go rozumieć w zależności od terenu, w którym jest dopuszczony. Usługi jak już wskazywano wyżej nie mogą występować w miejscach do tego nieprzeznaczonych i me mogą się łączyć z funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnego (tak m.in. WSA w Krakowie w wyroku z dnia 28 lutego 023 roku, sygn. akt: 11 SA/Kr 1355/22).	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Zachowano zapisy proponowane w projekcie planu. Zakres pojęć jest wskazany również w planach już uchwalonych, tym samym stosowanie różnych słowniczków na terenie gminy jest niezasadne.
		Jakakolwiek działalność uciążliwa będzie sprzeczna już nie tylko z ogólnie obwiązującymi przepisami, ale również na wstępie wymienionymi aktami mającymi na celu ochronę przyrody i środowiska. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów nie zezwala na większość wskazanych w tym piśmie zmian, a w tej sytuacji ich wprowadzenie naraża Gminę na unieważnienie planu w trybie nadzorczym przez Wojewodę lub w wyniku skargi mieszkańców przez sąd administracyjny. Plan nie uwzględnia również i tego, że na jego obszarze występują gatunki zwierząt chronione m.in**. chomik europejski, ślimak winniczek czy kret europejski.** *Konkludując powyższe podnieść należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie ww. m.p.z.p. naruszają zasady dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stoją w sprzeczności z obowiązkiem poszanowania przez organy planistyczne będącego pod ochroną Konstytucji RP prawa własności. Rozwiązania przedstawione w projekcie nowego planu przewidują wprowadzenie funkcji, które są w sposób rażący sprzeczne z dotychczasowym*	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Ww. nie jest ujawnione w żadnych dokumentach, jak również nie zostało wykazane przez instytucje RDOŚ. Zarówno projekt planu jak i prognoza środowiskowa została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez instytucje do tego upoważnione. Tym samym zawiera wszystkie wymagane prawem wskazania wraz z rozpoznaniem i analizy uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie w ich kontekście prawidłowo oszacowano możliwe oddziaływanie na środowisko projektowanego sposobu zagospodarowania terenów. Przeanalizowano czynniki potencjalnie mogące wpłynąć niekorzystnie na środowisko. Dokonano oceny MPZP w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych. Źródło informacji o stanie środowiska i jego zasobach na przedmiotowym terenie

		przeznaczeniem obszaru, którego dotyczą. Zaznaczyć bowiem należy, iż od niepamiętnych czasów obszar w stosunku, do którego proponuje się dokonać opisanych wyżej zmian, pełnił funkcję obszaru przeznaczonego faktycznie wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną. Przy czym mówiąc o obszarze nie można mieć na względzie tego pojęcia rozumianego w sposób wąski, ale obszar ten należy rozumieć w sposób szeroki, to jest obejmujący większość terenów w Pisarach. Na obszarze tym, jak już wskazano powyżej rozumianym szeroko, dominującą i faktycznie wyłączną zabudową jest zabudowa jednorodzinna. Tymczasem planowane zmiany doprowadzą do sytuacji zakłócenia w sposób niedopuszczalny funkcji powyższego obszaru, która tak w aspekcie historycznym, społecznym, jak i ekonomicznym powinna pozostać przy dotychczasowym przeznaczeniu. Planowane zmiany w sytuacji, w której faktycznie zostałyby wprowadzone, doprowadziłyby do zmiany charakteru wskazanego powyżej obszaru. Obszar ten obecnie jest obszarem wykorzystywanym niemal wyłącznie pod przeznaczenie jakim jest budownictwo jednorodzinne i wynika to przede wszystkim z uwarunkowań historycznych i społecznych. Na tym bowiem obszarze od dawna znajdowały się domy jednorodzinne i w taki właśnie sposób zagospodarowali mieszkańcy tych terenów należące do nich nieruchomości gruntowe, w pozostałym obszar był wykorzystywany pod rolnictwo. Spójne zagospodarowanie sąsiadujących ze sobą nieruchomości doprowadziło zatem do sytuacji, w której obszar ten uznawany jest za obszar domów jednorodzinnych i w taki sposób jest on faktycznie wykorzystywany. Nawet jeśli obowiązujący obecnie plan dopuszczał zagospodarowanie na spornym terenie w postaci lokalizacji zabudowy mieszkaniowo usługowej czy też lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, to obiekty te faktycznie nie powstawały i cały obszar był obszarem spójnym składającym się wyłącznie z domów jednorodzinnych. A ponadto, na co należy zwrócić szczególną uwagę, przewidziane w tym planie zasady zagospodarowania terenu niejako dawały gwarancje, iż powstająca ewentualnie ww. zabudowa usługowa nie będzie w sposób zasadniczy ingerować w istniejącą zabudowę jednorodzinną. Sytuacja ta całkowicie się zmieni, jeżeli planowane zmiany wejdą w życie. Jak wynika zatem z powyższych zmian wiele z nich zmierza w sposób bezpośredni do zmiany historycznej i społecznej					stanowiły dostępne opracowania, przepisy prawa a także materiały kartograficzne. Dla określenia potencjalnego wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko posłużono się metodami analitycznymi wykorzystując analogie pomiędzy planowanymi przeznaczeniami terenów, a obszarami już zagospodarowanymi o zbliżonych funkcjach w odniesieniu do uwarunkowań środowiskowych.

		funkcji większości terenów sołectwa Pisary. Plany zagospodarowania przestrzennego mają bowiem służyć kształtowaniu spójnego ładu przestrzennego, z takim samym poszanowaniem praw wszystkich właścicieli nieruchomości znajdujących się na danym terenie, nie zaś kształtowaniu takiego ładu przestrzennego, który będzie zakłócany przez pojedyncze, oderwane od pozostałych obiekty, które naruszać będą spójną całość i których realizacja będzie możliwa poprzez partykularne potraktowanie praw określonych jednostek. Dlatego też w przedmiotowej sprawie zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, iż podejmowane próby zmiany m.p.z.p., które nie zyskują akceptacji właścicieli działek objętych projektem planu, czego właściciele tych terenów dają wyraźny sygnał, tak jak to ma miejsce w przedmiotowej sprawie, a nadto w szczególności takie, które służyć mają nie ogółowi, ale pojedynczym jednostkom, będą spotykały się z protestami uprawnionych właścicieli nieruchomości, w tym między innymi będą one kwestionowane stosownymi skargami do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, a następnie ewentualnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.					
		Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Pisary. Na tym etapie postępowania podnieść należy, że wyłożona prognoza z lutego 2023 roku, a w konsekwencji i ww. projekt planu nie uwzględnia w obszarze projektowanego planu występujących gatunków zwierząt chronionych, m.in: chomika europejskiego, ślimaka winniczka, kreta europejskiego, jak również sowy.					Prognoza została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez instytucje do tego upoważnione. tym samym zawiera wszystkie wymagane prawem wskazania wraz z rozpoznaniem i analizy uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie w ich kontekście prawidłowo oszacowano możliwe oddziaływanie na środowisko projektowanego sposobu zagospodarowania terenów. Przeanalizowano czynniki potencjalnie mogące wpłynąć niekorzystnie na środowisko. Dokonano oceny MPZP w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych. Źródło informacji o stanie środowiska i jego zasobach na przedmiotowym terenie stanowiły dostępne opracowania, przepisy prawa a także materiały kartograficzne. Dla określenia

							potencjalnego wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko posłużono się metodami analitycznymi wykorzystując analogie pomiędzy planowanymi przeznaczeniami terenów, a obszarami już zagospodarowanymi o zbliżonych funkcjach w odniesieniu do uwarunkowań środowiskowych.
30	26.03.2025	Sprzeciw wobec przeznaczenia działki nr 213/1 jako tereny 14U. Wnosi się dla dz. nr 213/1 (14U) o zmniejszenie współczynników określający sposób zagospodarowania tego terenu np. powierzchnia biologicznie czynna jest za niska, za wysokie obiekty zabudowy, rodzaj i wysokość obiektów np. magazyny. Dodatkowo istniejąca i przewidziana infrastruktura drogowa jest nie wystarczająca do budowy obiektów. projekt uchwały powinien jasno wykluczać na tym terenie działalność usługową, która może być sprzeczna z funkcją istniejącą na terenach sąsiednich - zabudowa jednorodzinna. Zwrócono również uwagę, że wyżej wymienione planowane zmiany są sprzeczne ze studium Gminy Zabierzów.	213/1	14U, 4KD-DG(D), 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działki oznaczonej jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. W obowiązującym mpzp dz. 213/1 posiada przeznaczenie UC - tereny usług o charakterze komercyjnym.
31	27.03.2025	Uwagi do wyłożonego projektu ww. planu, a dotyczące przeznaczenia działek będących moją własnością w Pisarach o nr 141/30, 141/31, 141/32 - oznaczonych w propozycjach przeznaczenia jako 5MN2. Wnoszę, aby działki o nr 141/30, 141/31, 141/32 w nowym planie miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1, lub ewentualnie zachowując oznaczenie w projektowanym planie 5MN2 wnoszę, aby minimalna wielkość działek w tym obszarze wynosiła 800 m2	141/30, 141/31, 141/32	5MN2	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki oznaczone w studium jako tereny MN – obszary nowej zabudowy. Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia MN2 oraz proponowanych w projekcie wskaźników.
32	26.03.2025	Sprzeciw dla zagospodarowania wzdłuż ulicy Kamiennej i Polaczka.	Brak nr działki	13U, 14U, 4KD-DG(D), 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działki oznaczonej jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej. W obowiązującym mpzp dz. 213/1 posiada przeznaczenie UC - tereny usług o charakterze komercyjnym, a dz. 213/2 RU – tereny obiektów i ośrodków rolniczych.
33	26.03.2025	Sprzeciw dla zagospodarowania wzdłuż ulicy Kamiennej i Polaczka, Zakątek i ulicy Spokojnej – tj. budownictwo magazynowe.	Brak nr działki	13U, 14U, 4KD-DG(D, 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia. W studium działki oznaczonej jako U – tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji

							usługowej. W obowiązującym mpzp dz. 213/1 posiada przeznaczenie UC - tereny usług o charakterze komercyjnym, a dz. 213/2 RU – tereny obiektów i ośrodków rolniczych. Pozostawiono możliwość realizacji funkcji magazynowej jako towarzyszącej zabudowie usługowej.

2) *„drugie wyłożenie od 3 października 2025 r. do 24 października 2025 r., gdzie przy wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 07.11.2025 r. złożono 145 uwag, uwagi nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo wykazano poniżej”*

Data wpływu uwagi nr uwagi	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zabierzów w sprawie rozpatrzenia uwagi**		**Uwagi**
				Uwaga uwzględniona	**Uwaga nieuwzględniona**	
2	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
/1					-	Nie podlega rozstrzygnięciu, zachowano ww. numerację ze względy na numerację uwag i odnoszeie się rozstrzygnieciem do określonej uwagi wg numeru.
20.10.2025/2	Wnosi się o ujęcie działki w granicach opracowania planu. Działka przylega bezpośrednio do terenów objętych projektem planu i posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.	35/2	4R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny. Działka jest zlokalizowana w granicach opracowania planu miejscowego dla Pisar. Brak jak możliwości przekształcenia na tereny np. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na kierunki wskazane dokumentem Studium.
20.10.2025/3	Sprzeciw wobec planowanego poszerzenia drogi (ul. Polaczka), która miałaby zostać zrealizowana kosztem działki. Rozsądne i logiczne byłoby przeprowadzenie inwestycji z wykorzystaniem gruntów po obu stronach drogi (symetrycznie).	216/4	6MN2, 7KD-DG(D)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zawężenie drogi w liniach rozgraniczających do ich przebiegu w obowiązującym mpzp.
20.10.2025/4	Sprzeciw wobec planowanego poszerzenia drogi (ul. Polaczka) kosztem działki. Dopuszcza się poszerzenie ulicy równo, po obu stronach.	216/4	6MN2, 7KD-DG(D)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wskazuje się na zawężenie drogi w liniach rozgraniczających do ich przebiegu w obowiązującym mpzp.
22.10.2025/5	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na teren o przeznaczeniu komercyjnym (usługowo – produkcyjnym / handlowym).	94/24	7R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny.
24.10.2025/6	Wprowadzenie drogi KDW na całym obszarze działki.	288/43	13MNU	-	Uwaga nieuwzględniona	Nie wprowadza się przeznaczenie pod teren drogi wewnętrznej KDW. Wskazuje się, że zgodnie z par. 9 ust..1 pkt 2 w granicach

						planu dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów (w tym niewydzielonych).
	Likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granic z sołectwem Rudawa.	288/41	13MNU, 8KD-DG(D)			Wskazuje się na zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy z sołectwem Rudawa ze względu na lokalizację istniejącej drogi.
	Wykreślenie obiektu nr 10.04 z listy obiektów podlegające ochronie na mocy planu.	281	12MNU, 1KD-DP(Z)			Wskazuje się na zachowanie obiektu podlegającego ochronie na mocy planu. Zapis w projekcie planu dot. obiektu nr 10.04 był uzgadniany z Konserwatorem Zabytków.
	Zmiana treści zapisu par. 25 ust. 3 pkt 2 dla terenów MNU na następujący „usługi wbudowane w budynek mieszkalny z ograniczeniem części usługowej do 45% powierzchni użytkowej budynku lub jako usługi dla budynków wolnostojących o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 40% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej”.	MNU	MNU			Wskazuje się na zachowanie zapisu, który jest poprawny. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie Zabierzów.
	Dodanie zapisów do par. 42 dla terenów gospodarowania odpadami oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1IO: a)Zakaz składowania odpadów lub produktów pochodzących z ich przetworzenia poza budynkami oraz w innych obiektach nie będących budynkami. b)Obszar oddziaływania prowadzonej działalności na obszarze 1IO nie może wykraczać poza jego granice. c)Nakaz ochrony i zabezpieczenia cieku wodnego biegnącego przez obszar 1IO przed możliwością przedostania się substancji mogących zanieczyścić zlewnię rz. Rudawa w szczególności w wyniku awarii lub zdarzeń losowych.	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	a) **nie wprowadzano zapisu o** zakazie składowania odpadów lub produktów pochodzących z ich przetworzenia **poza budynkami** oraz w innych obiektach nie będących budynkami, ww. nie wynika z przepisów prawa. Gospodarowanie odpadami regulują następujące przepisy - gospodarowanie odpadami, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy 14 grudnia 2012 r. o odpadach; - zbieranie odpadów, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 34 ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach; - przetwarzanie odpadów, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach; - magazynowanie odpadów, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Zakres możliwości ustaleń wg oczekiwań regulują inne przepisy. Magazynowania, sortowanie oraz przetwarzania odpadów komunalnych oraz odpadów powodujących uciążliwości zapachowe w hermetycznie zamkniętych budynkach, jeśli zajdzie taka konieczność realizowana będzie zgodnie ze wskazaniami przepisów jw. b) zapisy są regulowane ustawą prawo ochrony środowiska, gdzie oddziaływania winny mieścić się w obszarze działki c)w zakresie istniejących wód

						powierzchniowych wskazuje się na zapisy dot. ochrony wód w par. 12, ust. 3. Ponadto plan zawiera zapis dot. strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy w par. 12, ust. 1, pkt 4. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
28.10.2025/7	Wnosi się o ujęcie działki w granicach opracowania planu. Działka przylega bezpośrednio do terenów objętych projektem planu i posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.	35/2	4R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny. Działka jest zlokalizowana w granicach opracowania planu miejscowego dla Pisar. Brak jak możliwości przekształcenia na tereny np. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na kierunki wskazane dokumentem Studium.
30.10.2025/8	Wnosi się o przekształcenie działki na działkę budowlaną. Wnosi się sprzeciw wobec obecnego planu przestrzennego dla dz. 131/1.	131/1	5MN2, 8RM, 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona 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 działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM (część działki).

	Wnosi się sprzeciw wobec przeznaczenia działek 94/30, 31, 32, 33 dla celów budowy Pszok.	94/30, 94/31, 94/32, 94/33	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy **usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej.** W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
03.11.2025/9	Wnosi się o przeznaczenie działek pod tereny zabudowy jednorodzinnej.	141/33, 141/35	8RM, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 działek na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
03.11.2025/10	Wnosi się o przeznaczenie działek pod tereny zabudowy jednorodzinnej.	124/2, 141/34	8RM, 4KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki w Studium są oznaczone jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 działek na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM.
03.11.2025/11	Wnosi o uwzględnienie działki nr 35/2 w granicach opracowania planu oraz nadanie działce nr 35/2 statusu zabudowy zagrodowej. Działka przylega bezpośrednio do terenów objętych projektem planu i posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.	35/2	4R	-	Uwaga nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium. Działka oznaczona w studium jako R – teren rolny. Działka jest zlokalizowana w granicach opracowania planu miejscowego dla Pisar. Brak jak możliwości przekształcenia na tereny pod zabudowę zagrodową ze względu na kierunki wskazane dokumentem Studium.
03.11.2025/12	Sprzeciw dot. zagospodarowania przestrzennego, kwalifikacja gruntu działki 130/1 na budowę Pszok w Pisarach.	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji

						usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
03.11.2025/13	Sprzeciw wobec planowanej zmiany mpzp dotyczącej obszaru oznaczonego jako 1IO, który ma zostać przeznaczony pod działalność związaną z gospodarowaniem odpadami- Pszok. Realizacja takiego zamierzenia w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamieszkałych jest niekorzystna zarówno dla mieszkańców, jak i dla środowiska naturalnego. Wnosi się o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu i rozważenie alternatywnych lokalizacji dla inwestycji o charakterze odpadowym, które nie będą stanowić zagrożenia dla społeczności lokalnej. Wnosi się o uwzględnienie sprzeciwu w toku prowadzonego postepowania planistycznego i mamy nadzieję na konsultacje społeczne, których do tej pory nie było.	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
04.11.2025/14	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki z tereny rolnego na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).	139/1	8RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
04.11.2025/15	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki z tereny rolnego na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).	135/1	8RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.
04.11.2025/16						

	Brak zgody z planem zagospodarowania przestrzennego na budowę Pszok w Pisarach	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
06.11.2025/17	Wnosi się, aby działka w części nie miała przeznaczenia RM, ale przeznaczenie MN lub MNU. Uwaga dotyczy przeznaczenia 8RM.	131/1	5MN2, 8RM, 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona 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 działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę

						zagrodową o symbolu RM (część działki).
06.11.2025/18	KWESTIA PSZOK W PISARACH Wnosi się, aby działka miała w nowym planie przeznaczenie dotychczasowe, ewentualnie – w związku z tym, że Gmina zakupiła już tę działkę – aby przeznaczyć tę działkę pod edukację ekologiczną dzieci i młodzieży. Zaproponowana funkcja i zagospodarowanie działki będą nie tylko niezgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, ale również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: 1)Na działce nr 94/3 znajduje się Brzezińska Rzeka (o której nie wspomina włożony projekt planu), co wyklucza zagospodarowanie tej działki w sposób określony w 42 ww. planu. Zgodnie ze Studium (str. 247) obszar tej działki zlokalizowany jest w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody z rzeki Rudawy, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 201 i roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 roku oraz nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 roku. 2)Na stronie 245 Studium wskazuje się, że działka pod PSZOK znajduje się w „Wewnętrznym terenie ochrony pośredniej (WTOP) ujęcia wody rzeki Rudawa”. W konsekwencji na tym terenie zabrania się m.in.: „lokalizowania wylewisk i wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz nadpoziomowych stawów osadowych, lokalizowania zakładów usługowych, opartych na chemicznej obróbce metali i innych materiałów; lokalizowania zakładów uboju zwierząt, bez względu na wielkość; lokalizowania lakierni, farbiarni, garbarni i innych zakładów usługowych opartych na stosowaniu surowców i czynników chemicznych: lokalizowania zakładów przemysłowych; urządzania pryzm kiszonkowych, gromadzenia odpadów na	94/3	1IO	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. Ponadto wskazuje się, że przeznaczenie działki w mpzp jako teren IO nie wyklucza edukacji ekologicznej. W zakresie istniejących wód powierzchniowych wskazuje się na zapisy dot. ochrony wód w par. 12, ust. 3. Ponadto plan zawiera zapis dot. strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy w par. 12, ust. 1, pkt 4. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**

	brzegach i w korytach cieków; ustawiania pojemników na odpady w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów cieków”. 3)Zgodnie ze Studium (str. 248) W terenie ochrony pośredniej — wewnętrznym, zabrania się m.in. składowania odpadów i śmieci (!) 4)W aktualnie obowiązującym planie taka strefa (WTOP) jest na prawie całym obszarze sołectwa Pisary - a w szczególności na działce nr 94/3, po której przepływa Brzezińska Rzeka - ciek, który jest dopływem rzeki Rudawy. 5)Z kolei w Prognozie oddziaływania na środowisko stanowiącej załącznik do projektu ww. planu wskazuje się (str. 29) w punkcie 73 dotyczącym „Przewidywanego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne na następujące: „W granicach omawianego terenu głównym elementem sieci hydrograficznej jest ciek Rudawa przepływający przez południową część terenu, ciek Racławka, przepływający w rejonie wschodniej granicy terenu (poza obszarem, objętym projektem planu), a także Brzezińska Rzeka — niewielki ciek przepływający w rejonie obszarów rolnych w południowej części terenu. W rejonie w/w elementów sieci hydrograficznej, na mocy ocenianego projektu planu, nie przewiduje się zmian w przeznaczeniu terenów. W rejonie rzeki Rudawy wprowadzono przeznaczanie terenu — WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w rejonie koryta Racławki, obejmującego obszary zieleni o charakterze łęgowym, tworzące naturalna otulinę biologiczną cieku, wprowadzono przeznaczenie terenów: lasów (ZL), dolesień (ZLL) oraz zieleni nieurządzonej (Z). Koryto cieku Brzezińskiej Rzeki nie zostało wyróżnione na rysunku planu, niemniej jego zasięgu utrzymano wyznaczone w obowiązującym MPZP tereny rolnicze”, 6)A zatem PSZOK w Pisarach nie był w ogóle brany pod uwagę przy sporządzaniu prognozy. oddziaływania na środowisko. Ponadto na działce nr 94/3 nie został wskazany ciek wodny o nazwie Brzezińska Rzeka. Tymczasem wszelkie istotne elementy przyrodnicze winny być wskazane w obu częściach planu (tekstowej i graficznej), aby w sposób prawidłowy zabezpieczyć również elementy przyrody, które są istotne (patrz m.in. art.. 5 ust. 2 ustawy					

	o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 7)Zwrócić należy również uwagę, że układ drogowy Pisar i Rudawy nie jest przygotowany na to, aby PSZOK w Pisarach obsługiwał mieszkańców całej Gminy. Dotyczy to nie tylko braku stosownej infrastruktury drogowej, ale również i tego, że już w tej chwili Pisary są „rozjeżdżane przez samochody wielkogabarytowe kursujące między Dubiem (przez Pisary), a Rudawą. Ponadto zwrócić należy uwagę, że mieszkańcy Gminy jadąc do PSZOK-u, który znajdowałby się w Pisarach będą w 80% jechać przez Rudawę m.in. mijając szkołę podstawową i przedszkole, a zatem obszar, który już w tej chwili jest zbytnio obciążony ruchem samochodowym. Trudno sobie wyobrazić jeszcze bardziej wzmożony ruch związany z powstaniem PSZOK-u w Pisarach w kontekście bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców Pisar i Rudawy. Nie sposób również wskazać na racjonalne powody, dla których PSZOK usytuowany miałby zostać na obrzeżach Gminy Zabierzów (de facto na jednej z ostatnich działek w Gminie Zabierzów, tuż przy granicy z Gminą Krzeszowice), a zatem w miejscu, do którego większość mieszkańców Gminy będzie miała daleko lub bardzo daleko. Tego typu miejsca użyteczności publicznej winny być sytuowane w miejscach centralnych gminy, do których większość mieszkańców będzie miała dogodny dojazd. 8)Na końcu tego wątku wskazać należy, że lokalizacja PSZOK-u nie była konsultowana z mieszkańcami sołectwa Pisary, do czego zobowiązuje władze Gminy już nie tylko ustawa o samorządzie gminnym (m.in. art, 5a), ale również wprost Studium, które wskazuje (str. 27), że „Na terenie gminy Zabierzów nie funkcjonuje natomiast PSZOK, a odpady wielkogabarytowe czy elektroniczne są odbierane od mieszkańców 2 razy w roku. W związku z tym, utworzenie stałego punktu odbioru tego typu odpadów na terenie gminy, po uprzednich konsultacjach preferowanej lokalizacji z mieszkańcami, byłoby istotnym uzupełnieniem systemu gospodarowania odpadami”. 9)Nie do końca zrozumiałym również jest powód, dla którego przy pierwszym wyłożeniu					

	niniejszego projektu planu w lutym 2025 roku Gmina nie wskazała, że w Pisarach na działce nr 94/3 będzie sytuowany PSZOK, czy też inna działalność związana z odpadami, pomimo tego, że działki w Pisarach (nr 94/30, 94/31, 94/32, 94/33) przeznaczone na ten cel zostały zakupione już w dniu 17 grudnia 2024 roku za kwotę 2 853.372,00 złotych, a. zgoda na ich zakup została wyrażona uchwałą Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 listopada 2024 roku. Trudno takie działanie uznać za transparentne i zgodne z zasadą działania organów gminy w sposób budzący zaufanie do obywateli. Mając na uwadze powyższe, tj. uwarunkowania środowiskowe, wodnoprawne oraz treść Studium nie sposób w sposób legalny zmienić przeznaczenia działki nr 94/3 w Pisarach z usługowej na teren gospodarowania odpadami. Przypomnieć bowiem należy, że sprzeczność planu miejscowego ze Studium skutkować będzie stwierdzeniem nieważności planu w trybie nadzorczym. przez Wojewodę Małopolskiego lub na dalszym etapie przez sądy administracyjne. Podobnie rzecz się ma ze sprzecznością m.p.z.p, z innym aktem prawa miejscowego jakim jest ww. rozporządzenie nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 201 1 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 roku oraz nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 roku.					
	KWESTIA DWORU / PARKU W PISARACH Wnoszę o wykreślenie par. 29 ust. 2 pkt 2 a i b wyłożonego projektu planu, który zezwala w terenie określonym jako 4U w dopuszczalnym przeznaczeniu na zabudowę usługową (magazynową i garażową). Nie jest to możliwe już nie tylko ze względu na sprzeczność ze Studium, ale również ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, historyczne i kulturowe. Jest to teren przyrodniczo, historycznie i kulturowo wybitny. W związku z tym teren ten winien być zachowany w historycznej kompozycji urbanistycznej w powiązaniu z walorami	4U	4U	-	Uwaga nieuwzględniona	Teren 4U w projekcie planu jest zlokalizowany w obszarze ochrony konserwatorskiej podlegający ochronie na mocy planu, dla którego ustala się w tekście planu zapisy w par. 13 ust. 1 pkt 2. Wskazuje się, że miejscowy plan został uzgodniony z odpowiednimi organami i instytucjami, w tym Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu planu.

	krajobrazowymi obszarów otaczających. W konsekwencji powinien znaleźć się pod szczególną ochroną również planistyczną. W terenie projektowanego planu oznaczonego jako 4U i 1UZP - znajdują się objęte ochroną. konserwatorską zabudowania oraz park o wyjątkowej wartości przyrodniczej, historycznej i kulturowej i przestrzeń ta powinna być zachowana jako wolna od zabudowy - tak jak jest to w tej chwili w obowiązującym planie. Ze Studium (str. 259), które jest aktem wiążącym Gminę przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że: „K" strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje zespoły zabytkowej zabudowy w większości wpisane do rejestru zabytków położone w sołectwach: Balice, Bolechowice, Karniowice, Kobylany, Kochanów, Niegoszowice, Pisały, Radwanowice, Rudawa, Rząska, Ujazd, Więckowice, Zabierzów o najwyższych wartościach kulturowych, gdzie każde działanie planistyczne czy inwestycyjne powinno być podporządkowane ochronie dóbr kultury. Sposobem ochrony zespołów zabytkowych objętych strefą jest prowadzenie działań wg wytycznych odpowiednich służb konserwatorskich w zakresie, m.in.: uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi wszelkiej działalności inwestycyjnej, podziałów geodezyjnych, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych, przebudowy, adaptacji, uzupełnień zabudowy, wprowadzenia małych form architektonicznych i zdobienia, dostosowania nowej budowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów usunięcia obiektów dysharmonizujących. Dalej Studium wskazuje w części dotyczącej Rekompozycji (str. 260-261), że — „dawny ogród włoski (druga połowa XVII w.) — część południowa parku ma kształt wydłużonego prostokąta, łączy się widokowo z doliną rzeki Rudawy i Garbem Tenczyńskim. Cale założenie parku włoskiego jest słabo widoczne. Północna część parku ma charakter krajobrazowy. Park posiada dużą wartość zabytkową, łączy się z otaczającym krajobrazem, z którym tworzy integralną całość. Działania konserwatorskie na tym obszarze mogłyby przyczynić się do znaczącego podniesienia walorów dawnego założenia. Natomiast w załączniku do projektu.					

	m.p.z.p., tj. Prognozie oddziaływania na środowisko na str. 15 wskazano, że „Bardzo ważnym elementem przyrodniczym sołectwa jest dawny zespół pałacowo-parkowy z dużą ilością wartościowych zadrzewień Występują tu takie gatunki jak jesiony, lipy drobnolistne, olchy, dęby. Całość do pierwotnie porastających ten teren grądów. Ze względu na dużą wartość rosnących tu drzew osiem z nich uznano za. pomniki przyrody, wszystkie z nich to dęby szypułowe. Na terenie zespołu znajduje się również staw obecnie pozbawiony wody, jego brzegi porastają olchy i wierzby, a dno stawu porasta roślinność szuwarowa. Od strony zachodniej w pobliżu parku przepływa niewielki ciek bez nazwy, którego brzegi również porastają zadrzewienia łęgowe. Na południe od linii kolejowej rozciąga się dolina Rudawy, stanowiąca najniżej położony punkt Rowu Krzeszowickiego, jednak w miejscu tym występują jedynie wielkoobszarowe grunty orne”.					
	ZESPÓŁ DWORSKI Wnoszę o wykreślenie z par. 33 wyłożonego projektu planu ust. 2 pkt 2a, który mówi o dopuszczalnym przeznaczeniu zespołu dworskiego na: „funkcję mieszkaniową lub usługową wbudowaną w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego, w szczególności jego gabarytu i geometrii dachu”. Zespół dworski jest i winien być chroniony w szczególny sposób, a jego przeznaczenie winno zostać - jak wskazuje to aktualnie obowiązujący m.p.z.p. i Studium - wyłącznie w zakresie usług publicznych. Wszelkie zmiany przeznaczenia tego wyjątkowego obszaru pod względem przyrodniczym i historycznym zniszczą nieodwracalnie to wyjątkowe miejsce w skali Gminy i Województwa. Nie jest dopuszczalna w tym miejscu również wysokość zabudowań mieszkalnych do 12 m - jak wskazuje par. 33 ust, 3 pkt 6a - tym bardziej, że w całej wsi zabudowania mieszkalne mają i mogą mieć 9 m. Jak już wskazano wyżei jest to niedopuszczalne już nie tylko z punktu widzenia konserwatorskiego, przyrodniczego i historycznego, ale również z uwagi na spójności zabudowy. Przypomnieć należy również w tym miejscu, że na terenie 1UZP znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i drzewa (dęby	1UZP	1UZP	-	Uwaga nieuwzględniona	Teren 1UZP w projekcie planu jest zlokalizowany w obszarze ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków, dla którego ustala się w tekście planu zapisy w par. 13 ust. 1 pkt 1. Na wskazanym terenie będą mogły być przeprowadzane działania inwestycyjne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wskazuje się, że miejscowy plan został uzgodniony z odpowiednimi organami i instytucjami, w tym Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu planu.

	szypułkowe) uznane za pomniki przyrody. Na zakończenie tego wątku wskazać należy, że Gmina Zabierzów winna przekierować swoją energię i środki w ten sposób, aby zabudowania dworskie i park w Pisarach stały się własnością Gminy i aby w ten sposób uwolnić ten teren dla mieszkańców całej Gminy tworząc przestrzeń publiczną o wyjątkowych walorach. Tym bardziej, że jak już wskazano wyżej teren ten ma przeznaczenie usług publicznych, a zatem twórcy aktualnie obowiązującego Studium i planu miejscowego zakładali, że w tym miejscu mogą znajdować się wyłącznie usługi użyteczności publicznej takie jak park, świetlica wiejska, dom kultury, koło gospodyń wiejskich, biblioteka, salka dla dzieci, lokalne muzeum itp. Obecnie jest to tym bardzie uzasadnione, bowiem Pisary rozwijają się pod względem budownictwa jednorodzinnego w tempie najszybszym w całej Gminie Zabierzów i przestrzeni publicznych tego typu potrzebnych jest jak najwięcej.					
	REKLAMY W PISARACH Wnoszę ponadto o wykreślenie par. 8 pkt 2 a) i następnych paragrafów wyłożonego projektu planu dotyczących możliwości sytuowania na terenie sołectwa Pisary reklam. Reklamy i szyldy informujące winny mieć maksymalnie 1m2 wielkości. Sołectwo Pisary jest spokojnym miejscem głównie zamieszkania, nie ma podstaw i potrzeby, aby dopuszczać możliwość umieszczania reklam powyżej 1m2. Tendencje (również w sąsiednich gminach, w tym w Krakowie) są takie, aby oczyszczać miasta i przede wszystkim wsie z wszelkiego rodzaju reklam. Zanieczyszczenia bowiem reklamami i informacjami nie przynoszą większego skutku marketingowego, a jedynie wpływają na zanieczyszczenie wsi niepotrzebną reklamą, która w sposób rażący wpływa na jej estetykę. Burzy się w ten sposób ład przestrzenny, w szczególności w kontekście ochrony krajobrazu. Zaznaczyć należy, że wieś Pisary jest położona w sąsiedztwie i na terenie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a w związku z tym winien obowiązywać całkowity zakaz umieszczania reklam, lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów (w wyjątkowych sytuacjach	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu planu i konieczność ustalenia zasad dot. reklam w tym projekcie planu. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami, w tym z instytucją RDOŚ. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie Zabierzów.

	zezwalający na ich umieszczanie do maksymalnej wielkości 1m2 i wysokości 2m).					
	ZAKAZ LOKALIZACJI NOWYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH POTENCJALNIE ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO Wnoszę o dodanie do par. 12 pkt 6 wyłożonego projektu planu również zakazu lokalizacji w Pisarach nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też usług nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego. Jednocześnie wnoszę o usunięcie z par. 12 pkt 6 wyłożonego projektu planu możliwości sytuowania w sołectwie Pisary inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko „z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej" są to przedsięwzięcia, które jak już wskazano wyżej z uwagi na charakter sołectwa Pisary i wyjątkowe położenie nie mogą być realizowane.	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami, w tym z instytucją RDOŚ. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie Zabierzów.
	USŁUGI. 9U - 12 i 14 U w OBSZARZE DOMÓW JEDNORODZINNYCH Wnoszę o sprecyzowanie w par. 28 ust. 1 wyłożonego projektu planu jakiego rodzaju usługi dokładnie mogą być wykonywane w terenie 9U - 12U, mając na uwadze przede wszystkim to, że działki tam umieszczone znajdują się w obszarze mieszkalnictwa jednorodzinnego, a w związku tym usługi (U) nie mogą kolidować z główną funkcją tych terenów, czyli z funkcją mieszkalnictwa. jednorodzinnego. W szczególności nie mogą w tym miejscu być lokalizowane magazyny czy działalność uciążliwa. Termin drobnej wytwórczości, który pojawił się w tym paragrafie powinien być sprecyzowany. Ponadto współczynniki zawarte w tym paragrafie powinny być również określone na podobieństwo tych określonych dla terenów MN, a zatem powierzchnia biologicznie czynna na poziomie przynamniej 50 % oraz wysokość budynków do 9 m. Dopuszczenie bowiem wysokości obiektów usługowych 9U - 12U znajdujących się w obszarze domów jednorodzinnych na poziomie 12 m nie jest dozwolona, tym bardziej, że maksymalna wysokości domów jednorodzinnych	9U – 12U i 14U	9U – 12U i 14U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wskazuje się, że par. 4 ust. 1 wskazano słowniczek i jest wyjaśnione co należy rozumieć pod pojęciem m.in. usług komercyjnych, usługach drobnej wytwórczości. Wskazuje się na zachowanie przeznaczeń terenów 9U, 10U, które w obowiązującym mpzp są oznaczone jako RU – teren obiektów i ośrodków rolniczych, a teren 14U jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym. Tereny są oznaczone w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako U lub RU, gdzie dla terenów RU studium dopuszcza możliwość zmiany funkcji na usługową niezwiązaną z prowadzeniem działalności rolniczej. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami, w tym z instytucją RDOŚ. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie

	kształtuje się na poziomie 9 m. Jednocześnie wnoszę o to, aby zmienić przeznaczenie terenu oznaczonego jako 14U na teren o funkcji, jaka jest realizowana bezpośrednio na działkach sąsiednich i nie tylko, tj. na funkcję: MN lub RM, Wynika to z tej przyczyny, że usługi w tym miejscu pozostają w rażącej sprzeczności z funkcją działek sąsiednich, na których jest zrealizowane i realizowane budownictwo domów jednorodzinnych, a ponadto infrastruktura drogowa nie pozwala i nigdy nie będzie pozwalała na realizację funkcji U w tym rejonie. Jednocześnie wnoszę o sprecyzowanie w par. 4 wyłożonego projektu planu pojęć, które są zbyt ogólne i niejednoznaczne, chodzi w szczególności o pkt 15 (definicja działalności nieuciążliwej) i pkt 16 (definicja usług komercyjnych). Ponadto zwrócić należy uwagę, że pomimo tego, iż termin „usługi" występuje w wielu miejscach projektu planu, to termin ten nie został faktycznie zdefiniowany i nie wskazano, jak należy go rozumieć w zależności od terenu, w którym jest dopuszczony. Usługi, jak już wskazywano wyżej, nie mogą występować w miejscach do tego nieprzeznaczonych i nie mogą się łączyć z funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnego (tak m.in. WSA w Krakowie w wyroku z dnia 28 lutego 2023 roku, sygn. akt: II SA/Kr 1355/22). Na końcu przedmiotowych uwag wskazać należy, że Pisary znajdują się w wyjątkowym obszarze - w okolicy i na terenie Doliny Racławki, Lasu Pisarskiego, Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie", a także rzeki Rudawka, W związku z powyższym projektowany plan powinien już nie tylko zakazywać przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też usług nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego, Gmina bowiem przez rozwiązania planistyczne ma obowiązek niwelować i ograniczać do minimum konflikty społeczne. Usługi, które byłyby					Zabierzów. **Na skutek złożonej uwagi numer 1 teren 12U został przekształcony na teren MNU, patrz poz. 1.**

	sprzeczne z podstawową funkcją jaka jest realizowana w sołectwie Pisary tj. domów jednorodzinnych będą prowadzić do tego typu sporów, które Gmina przez planowanie przestrzeni powinna niwelować do zera. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów nie zezwala na większość wskazanych w tym piśmie zmian, a w tej sytuacji ich wprowadzenie naraża Gminę na unieważnienie planu w trybie nadzorczym przez Wojewodę lub w wyniku skargi mieszkańców przez sąd administracyjny. Rozwiązania przyjęte w projekcie ww. m.p.z.p. naruszają zasady dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przedstawione w projekcie nowego planu przewidują wprowadzenie funkcji, które są sprzeczne z dotychczasowym przeznaczeniem obszaru, którego dotyczą. Zaznaczyć bowiem należy, iż od niepamiętnych czasów obszar, w stosunku, do którego proponuje się dokonać opisanych wyżej zmian, pełnił funkcję obszaru przeznaczonego w przeważającej części pod zabudowę jednorodzinną. Na tym bowiem obszarze od dawna znajdowały się domy jednorodzinne i w taki właśnie sposób zagospodarowali mieszkańcy tych terenów należące do nich nieruchomości. gruntowe, w pozostałym obszar był wykorzystywany pod rolnictwo. Spójne zagospodarowanie sąsiadujących ze sobą nieruchomości doprowadziło zatem do sytuacji, w której obszar ten uznawany jest za obszar domów jednorodzinnych i w taki sposób jest on faktycznie wykorzystywany. Nawet jeśli obowiązujący obecnie plan dopuszczał zagospodarowanie na spornym terenie w postaci lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, czy też lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, to obiekty te były dotychczas marginalne, a cały obszar był obszarem spójnym składającym się w przeważającej mierze z domów jednorodzinnych. A ponadto, na co należy zwrócić szczególną uwagę, przewidziane w obecnie obowiązującym planie zasady zagospodarowania terenu niejako dawały gwarancję, iż powstająca ewentualnie ww. zabudowa usługowa nie będzie w sposób zasadniczy ingerować w istniejącą zabudowę					

	jednorodzinną. Sytuacja ta całkowicie się zmieni, jeżeli planowane zmiany wejdą w życie. Dlatego też w przedmiotowej sprawie zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, iż podejmowane próby zmiany treści m.p.z.p., które nie zyskują akceptacji mieszkańców sołectwa Pisary (czego mieszkańcy dali wyraźny sygnał m.in. na Zebraniu Wiejskim w dniu 30 października 2025 roku podejmując uchwałę, która w 100% sprzeciwia się sytuowaniu PSZOK w Pisarach), będą spotykały się z protestami mieszkańców, w tym między innymi będą one kwestionowane stosownymi skargami do właściwych sądów i organów.					
06.11.2025/19	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/20	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/21	Wnosi się o przeznaczenie działki w całości jako MN lub MNU, a nie jak w propozycjach 8RM.	133/3	5MN2, 8RM, 6KD-DG(D)	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona 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 działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM (część działki).
06.11.2025/22	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/23	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/24	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/25	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/26	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/27	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/28	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/29	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/30	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/31	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/32	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/33	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/34	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.

06.11.2025/35	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/36	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/37	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/38	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/39	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/40	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/41	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/42	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/43	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/44	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/45	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/46	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/47	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/48	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/49	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.

06.11.2025/50	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/51	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/52	KWESTIA PSZOK W PISARACH Wnosi się, aby działka miała w nowym planie przeznaczenie dotychczasowe, ewentualnie – w związku z tym, że Gmina zakupiła już tę działkę – aby przeznaczyć tę działkę pod edukację ekologiczną dzieci i młodzieży. Zaproponowana funkcja i zagospodarowanie działki będą nie tylko niezgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, ale również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: 1)Na działce nr 94/3 znajduje się Brzezińska Rzeka (o której nie wspomina włożony projekt planu), co wyklucza zagospodarowanie tej działki w sposób określony w 42 ww. planu. Zgodnie ze Studium (str. 247) obszar tej działki zlokalizowany jest w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody z rzeki Rudawy, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 201 i roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 roku oraz nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 roku. 2)Na stronie 245 Studium wskazuje się, że działka pod PSZOK znajduje się w „Wewnętrznym terenie ochrony pośredniej (WTOP) ujęcia wody rzeki Rudawa”. W konsekwencji na tym terenie zabrania się m.in.: „lokalizowania wylewisk i wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz nadpoziomowych stawów osadowych, lokalizowania zakładów usługowych, opartych na chemicznej obróbce metali i innych materiałów; lokalizowania zakładów uboju zwierząt, bez względu na wielkość; lokalizowania lakierni, farbiarni, garbarni i innych zakładów usługowych opartych na	94/3	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. Ponad to wskazuje się, że przeznaczenie działki w mpzp jako teren IO nie wyklucza edukacji ekologicznej. W zakresie istniejących wód powierzchniowych wskazuje się na zapisy dot. ochrony wód w par. 12, ust. 3. Ponad to plan zawiera zapis dot. strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Rudawy w par. 12, ust. 1, pkt 4. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**

	stosowaniu surowców i czynników chemicznych: lokalizowania zakładów przemysłowych; urządzania pryzm kiszonkowych, gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków; ustawiania pojemników na odpady w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów cieków”. 3)Zgodnie ze Studium (str. 248) W terenie ochrony pośredniej — wewnętrznym, zabrania się m.in. składowania odpadów i śmieci (!) 4)W aktualnie obowiązującym planie taka strefa (WTOP) jest na prawie całym obszarze sołectwa Pisary - a w szczególności na działce nr 94/3, po której przepływa Brzezińska Rzeka - ciek, który jest dopływem rzeki Rudawy. 5)Z kolei w Prognozie oddziaływania na środowisko stanowiącej załącznik do projektu ww. planu wskazuje się (str. 29) w punkcie 73 dotyczącym „Przewidywanego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne na następujące: „W granicach omawianego terenu głównym elementem sieci hydrograficznej jest ciek Rudawa przepływający przez południową część terenu, ciek Racławka, przepływający w rejonie wschodniej granicy terenu (poza obszarem, objętym projektem planu), a także Brzezińska Rzeka — niewielki ciek przepływający w rejonie obszarów rolnych w południowej części terenu. W rejonie w/w elementów sieci hydrograficznej, na mocy ocenianego projektu planu, nie przewiduje się zmian w przeznaczeniu terenów. W rejonie rzeki Rudawy wprowadzono przeznaczanie terenu — WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w rejonie koryta Racławki, obejmującego obszary zieleni o charakterze łęgowym, tworzące naturalna otulinę biologiczną cieku, wprowadzono przeznaczenie terenów: lasów (ZL), dolesień (ZLL) oraz zieleni nieurządzonej (Z). Koryto cieku Brzezińskiej Rzeki nie zostało wyróżnione na rysunku planu, niemniej jego zasięgu utrzymano wyznaczone w obowiązującym MPZP tereny rolnicze”, 6)A zatem PSZOK w Pisarach nie był w ogóle brany pod uwagę przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto na działce nr 94/3 nie został wskazany ciek wodny o nazwie Brzezińska Rzeka. Tymczasem wszelkie istotne elementy przyrodnicze winny					

	być wskazane w obu częściach planu (tekstowej i graficznej), aby w sposób prawidłowy zabezpieczyć również elementy przyrody, które są istotne (patrz m.in. art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 7)Zwrócić należy również uwagę, że układ drogowy Pisar i Rudawy nie jest przygotowany na to, aby PSZOK w Pisarach obsługiwał mieszkańców całej Gminy. Dotyczy to nie tylko braku stosownej infrastruktury drogowej, ale również i tego, że już w tej chwili Pisary są „rozjeżdżane przez samochody wielkogabarytowe kursujące między Dubiem (przez Pisary), a Rudawą. Ponadto zwrócić należy uwagę, że mieszkańcy Gminy jadąc do PSZOK-u, który znajdowałby się w Pisarach będą w 80% jechać przez Rudawę m.in. mijając szkołę podstawową i przedszkole, a zatem obszar, który już w tej chwili jest zbytnio obciążony ruchem samochodowym. Trudno sobie wyobrazić jeszcze bardziej wzmożony ruch związany z powstaniem PSZOK-u w Pisarach w kontekście bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców Pisar i Rudawy. Nie sposób również wskazać na racjonalne powody, dla których PSZOK usytuowany miałby zostać na obrzeżach Gminy Zabierzów (de facto na jednej z ostatnich działek w Gminie Zabierzów, tuż przy granicy z Gminą Krzeszowice), a zatem w miejscu, do którego większość mieszkańców Gminy będzie miała daleko lub bardzo daleko. Tego typu miejsca użyteczności publicznej winny być sytuowane w miejscach centralnych gminy, do których większość mieszkańców będzie miała dogodny dojazd. 8)Na końcu tego wątku wskazać należy, że lokalizacja PSZOK-u nie była konsultowana z mieszkańcami sołectwa Pisary, do czego zobowiązuje władze Gminy już nie tylko ustawa o samorządzie gminnym (m.in. art, 5a), ale również wprost Studium, które wskazuje (str. 27), że „Na terenie gminy Zabierzów nie funkcjonuje natomiast PSZOK, a odpady wielkogabarytowe czy elektroniczne są odbierane od mieszkańców 2 razy w roku. W związku z tym, utworzenie stałego punktu odbioru tego typu odpadów na terenie gminy, po uprzednich konsultacjach preferowanej lokalizacji z mieszkańcami, byłoby istotnym					

	uzupełnieniem systemu gospodarowania odpadami”. 9)Nie do końca zrozumiałym również jest powód, dla którego przy pierwszym wyłożeniu niniejszego projektu planu w lutym 2025 roku Gmina nie wskazała, że w Pisarach na działce nr 94/3 będzie sytuowany PSZOK, czy też inna działalność związana z odpadami, pomimo tego, że działki w Pisarach (nr 94/30, 94/31, 94/32, 94/33) przeznaczone na ten cel zostały zakupione już w dniu 17 grudnia 2024 roku za kwotę 2 853.372,00 złotych, a. zgoda na ich zakup została wyrażona uchwałą Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 listopada 2024 roku. Trudno takie działanie uznać za transparentne i zgodne z zasadą działania organów gminy w sposób budzący zaufanie do obywateli. Mając na uwadze powyższe, tj. uwarunkowania środowiskowe, wodnoprawne oraz treść Studium nie sposób w sposób legalny zmienić przeznaczenia działki nr 94/3 w Pisarach z usługowej na teren gospodarowania odpadami. Przypomnieć bowiem należy, że sprzeczność planu miejscowego ze Studium skutkować będzie stwierdzeniem nieważności planu w trybie nadzorczym. przez Wojewodę Małopolskiego lub na dalszym etapie przez sądy administracyjne. Podobnie rzecz się ma ze sprzecznością m.p.z.p, z innym aktem prawa miejscowego jakim jest ww. rozporządzenie nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 201 1 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla uięcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 roku oraz nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 roku.					
	KWESTIA DWORU / PARKU W PISARACH Wnoszę o wykreślenie par. 29 ust. 2 pkt 2 a i b wyłożonego projektu planu, który zezwala w terenie określonym jako 4U w dopuszczalnym przeznaczeniu na zabudowę usługową (magazynową i garażową). Nie jest to możliwe już nie tylko ze względu na sprzeczność ze Studium, ale również ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe,	4U	4U	-	Uwaga nieuwzględniona	Teren 4U w projekcie planu jest zlokalizowany w obszarze ochrony konserwatorskiej podlegający ochronie na mocy planu, dla którego ustala się w tekście planu zapisy w par. 13 ust. 1 pkt 2. Wskazuje się, że miejscowy plan został uzgodniony z odpowiednimi organami i instytucjami, w tym Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na zachowanie zapisów

	historyczne i kulturowe. Jest to teren przyrodniczo, historycznie i kulturowo wybitny. W związku z tym teren ten winien być zachowany w historycznej kompozycji urbanistycznej w powiązaniu z walorami krajobrazowymi obszarów otaczających. W konsekwencji powinien znaleźć się pod szczególną ochroną również planistyczną. W terenie projektowanego planu oznaczonego jako 4U i 1UZP - znajdują się objęte ochroną. konserwatorską zabudowania oraz park o wyjątkowej wartości przyrodniczej, historycznej i kulturowej i przestrzeń ta powinna być zachowana jako wolna od zabudowy - tak jak jest to w tej chwili w obowiązującym planie. Ze Studium (str. 259), które jest aktem wiążącym Gminę przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że: „K" strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje zespoły zabytkowej zabudowy w większości wpisane do rejestru zabytków położone w sołectwach: Balice, Bolechowice, Karniowice, Kobylany, Kochanów, Niegoszowice, Pisały, Radwanowice, Rudawa, Rząska, Ujazd, Więckowice, Zabierzów o najwyższych wartościach kulturowych, gdzie każde działanie planistyczne czy inwestycyjne powinno być podporządkowane ochronie dóbr kultury. Sposobem ochrony zespołów zabytkowych objętych strefą jest prowadzenie działań wg wytycznych odpowiednich służb konserwatorskich w zakresie, m.in.: uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi wszelkiej działalności inwestycyjnej, podziałów geodezyjnych, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych, przebudowy, adaptacji, uzupełnień zabudowy, wprowadzenia małych form architektonicznych i zdobienia, dostosowania nowej budowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów usunięcia obiektów dysharmonizujących. Dalej Studium wskazuje w części dotyczącej Rekompozycji (str. 260-261), że — „dawny ogród włoski (druga połowa XVII w.) — część południowa parku ma kształt wydłużonego prostokąta, łączy się widokowo z doliną rzeki Rudawy i Garbem Tenczyńskim. Cale założenie parku włoskiego jest słabo widoczne. Północna część parku ma charakter krajobrazowy. Park posiada dużą wartość zabytkową, łączy się					projektu planu.

	z otaczającym krajobrazem, z którym tworzy integralną całość. Działania konserwatorskie na tym obszarze mogłyby przyczynić się do znaczącego podniesienia walorów dawnego założenia. Natomiast w załączniku do projektu. m.p.z.p., tj. Prognozie oddziaływania na środowisko na str. 15 wskazano, że „Bardzo ważnym elementem przyrodniczym sołectwa jest dawny zespół pałacowo-parkowy z dużą ilością wartościowych zadrzewień Występują tu takie gatunki jak jesiony, lipy drobnolistne, olchy, dęby. Całość do pierwotnie porastających ten teren grądów. Ze względu na dużą wartość rosnących tu drzew osiem z nich uznano za. pomniki przyrody, wszystkie z nich to dęby szypułowe. Na terenie zespołu znajduje się również staw obecnie pozbawiony wody, jego brzegi porastają olchy i wierzby, a dno stawu porasta roślinność szuwarowa. Od strony zachodniej w pobliżu parku przepływa niewielki ciek bez nazwy, którego brzegi również porastają zadrzewienia łęgowe. Na południe od linii kolejowej rozciąga się dolina Rudawy, stanowiąca najniżej położony punkt Rowu Krzeszowickiego, jednak w miejscu tym występują jedynie wielkoobszarowe grunty orne”.					
	ZESPÓŁ DWORSKI Wnoszę o wykreślenie z par. 33 wyłożonego projektu planu ust. 2 pkt 2a, który mówi o dopuszczalnym przeznaczeniu zespołu dworskiego na: „funkcję mieszkaniową lub usługową wbudowaną w budynki zabytkowe przy zachowaniu historycznej istniejącej formy architektonicznej budynku zabytkowego, w szczególności jego gabarytu i geometrii dachu”. Zespół dworski jest i winien być chroniony w szczególny sposób, a jego przeznaczenie winno zostać - jak wskazuje to aktualnie obowiązujący m.p.z.p. i Studium - wyłącznie w zakresie usług publicznych. Wszelkie zmiany przeznaczenia tego wyjątkowego obszaru pod względem przyrodniczym i historycznym zniszczą nieodwracalnie to wyjątkowe miejsce w skali Gminy i Województwa. Nie jest dopuszczalna w tym miejscu również wysokość zabudowań mieszkalnych do 12 m - jak wskazuje par. 33 ust, 3 pkt 6a - tym bardziej, że w całej wsi zabudowania mieszkalne mają i mogą mieć 9 m. Jak już wskazano wyżei jest to niedopuszczalne już nie tylko z punktu widzenia	1UZP	1UZP	-	Uwaga nieuwzględniona	Teren 1UZP w projekcie planu jest zlokalizowany w obszarze ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków, dla którego ustala się w tekście planu zapisy w par. 13 ust. 1 pkt 1. Na wskazanym terenie będą mogły być przeprowadzane działania inwestycyjne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wskazuje się, że miejscowy plan został uzgodniony z odpowiednimi organami i instytucjami, w tym Konserwatorem Zabytków. Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu planu.

	konserwatorskiego, przyrodniczego i historycznego, ale również z uwagi na spójności zabudowy. Przypomnieć należy również w tym miejscu, że na terenie 1UZP znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i drzewa (dęby szypułkowe) uznane za pomniki przyrody. Na zakończenie tego wątku wskazać należy, że Gmina Zabierzów winna przekierować swoją energię i środki w ten sposób, aby zabudowania dworskie i park w Pisarach stały się własnością Gminy i aby w ten sposób uwolnić ten teren dla mieszkańców całej Gminy tworząc przestrzeń publiczną o wyjątkowych walorach. Tym bardziej, że jak już wskazano wyżej teren ten ma przeznaczenie usług publicznych, a zatem twórcy aktualnie obowiązującego Studium i planu miejscowego zakładali, że w tym miejscu mogą znajdować się wyłącznie usługi użyteczności publicznej takie jak park, świetlica wiejska, dom kultury, koło gospodyń wiejskich, biblioteka, salka dla dzieci, lokalne muzeum itp. Obecnie jest to tym bardzie uzasadnione, bowiem Pisary rozwijają się pod względem budownictwa jednorodzinnego w tempie najszybszym w całej Gminie Zabierzów i przestrzeni publicznych tego typu potrzebnych jest jak najwięcej.					
	REKLAMY W PISARACH Wnoszę ponadto o wykreślenie par. 8 pkt 2 a) i następnych paragrafów wyłożonego projektu planu dotyczących możliwości sytuowania na terenie sołectwa Pisary reklam. Reklamy i szyldy informujące winny mieć maksymalnie 1m2 wielkości. Sołectwo Pisary jest spokojnym miejscem głównie zamieszkania, nie ma podstaw i potrzeby, aby dopuszczać możliwość umieszczania reklam powyżej 1m2. Tendencje (również w sąsiednich gminach, w tym w Krakowie) są takie, aby oczyszczać miasta i przede wszystkim wsie z wszelkiego rodzaju reklam. Zanieczyszczenia bowiem reklamami i informacjami nie przynoszą większego skutku marketingowego, a jedynie wpływają na zanieczyszczenie wsi niepotrzebną reklamą, która w sposób rażący wpływa na jej estetykę. Burzy się w ten sposób ład przestrzenny, w szczególności w kontekście ochrony krajobrazu. Zaznaczyć należy, że wieś Pisary jest położona w sąsiedztwie i na terenie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy", Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie" oraz	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu planu i konieczność ustalenia zasad dot. reklam w tym projekcie planu. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami, w tym z instytucją RDOŚ. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie Zabierzów.

	otuliny Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie”, a w związku z tym winien obowiązywać całkowity zakaz umieszczania reklam, lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych oraz szyldów (w wyjątkowych sytuacjach zezwalający na ich umieszczanie do maksymalnej wielkości 1m2 i wysokości 2m).					
	ZAKAZ LOKALIZACJI NOWYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH POTENCJALNIE ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO Wnoszę o dodanie do par. 12 pkt 6 wyłożonego projektu planu również zakazu lokalizacji w Pisarach nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też usług nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego. Jednocześnie wnoszę o usunięcie z par. 12 pkt 6 wyłożonego projektu planu możliwości sytuowania w sołectwie Pisary inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko „z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej” są to przedsięwzięcia, które jak już wskazano wyżej z uwagi na charakter sołectwa Pisary i wyjątkowe położenie nie mogą być realizowane. Na końcu przedmiotowych uwag wskazać należy, że Pisary znajdują się w wyjątkowym obszarze - w okolicy i na terenie Doliny Racławki, Lasu Pisarskiego, Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Krajobrazowego „Tenczyński Park Krajobrazowy”, Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie” oraz otuliny Parku Krajobrazowego „Dolinki Krakowskie”, a także rzeki Rudawka, W związku z powyższym projektowany plan powinien już nie tylko zakazywać przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak również uciążliwych usług, czy też usług nie do pogodzenia z główną funkcją jaka jest zrealizowana i realizowana w sołectwie, tj. mieszkalnictwa jednorodzinnego, Gmina bowiem przez rozwiązania planistyczne ma obowiązek niwelować i ograniczać do minimum konflikty społeczne. Usługi, które byłyby sprzeczne z podstawową funkcją jaka jest realizowana w sołectwie Pisary tj. domów	Cały mpzp	Cały mpzp	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie zapisów projektu. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami, w tym z instytucją RDOŚ. Zachowano zapisy, które są tożsame dla pozostałych uchwalanych mpzp w gminie Zabierzów.

	jednorodzinnych będą prowadzić do tego typu sporów, które Gmina przez planowanie przestrzeni powinna niwelować do zera. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów nie zezwala na większość wskazanych w tym piśmie zmian, a w tej sytuacji ich wprowadzenie naraża Gminę na unieważnienie planu w trybie nadzorczym przez Wojewodę lub w wyniku skargi mieszkańców przez sąd administracyjny. Rozwiązania przyjęte w projekcie ww. m.p.z.p. naruszają zasady dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przedstawione w projekcie nowego planu przewidują wprowadzenie funkcji, które są sprzeczne z dotychczasowym przeznaczeniem obszaru, którego dotyczą. Zaznaczyć bowiem należy, iż od niepamiętnych czasów obszar, w stosunku, do którego proponuje się dokonać opisanych wyżej zmian, pełnił funkcję obszaru przeznaczonego w przeważającej części pod zabudowę jednorodzinną. Na tym bowiem obszarze od dawna znajdowały się domy jednorodzinne i w taki właśnie sposób zagospodarowali mieszkańcy tych terenów należące do nich nieruchomości. gruntowe, w pozostałym obszar był wykorzystywany pod rolnictwo. Spójne zagospodarowanie sąsiadujących ze sobą nieruchomości doprowadziło zatem do sytuacji, w której obszar ten uznawany jest za obszar domów jednorodzinnych i w taki sposób jest on faktycznie wykorzystywany. Nawet jeśli obowiązujący obecnie plan dopuszczał zagospodarowanie na spornym terenie w postaci lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, czy też lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, to obiekty te były dotychczas marginalne, a cały obszar był obszarem spójnym składającym się w przeważającej mierze z domów jednorodzinnych. A ponadto, na co należy zwrócić szczególną uwagę, przewidziane w obecnie obowiązującym planie zasady zagospodarowania terenu niejako dawały gwarancję, iż powstająca ewentualnie ww. zabudowa usługowa nie będzie w sposób zasadniczy ingerować w istniejącą zabudowę jednorodzinną. Sytuacja ta całkowicie się zmieni, jeżeli planowane zmiany wejdą w życie. Dlatego					

	też w przedmiotowej sprawie zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, iż podejmowane próby zmiany treści m.p.z.p., które nie zyskują akceptacji mieszkańców sołectwa Pisary (czego mieszkańcy dali wyraźny sygnał m.in. na Zebraniu Wiejskim w dniu 30 października 2025 roku podejmując uchwałę, która w 100% sprzeciwia się sytuowaniu PSZOK w Pisarach), będą spotykały się z protestami mieszkańców, w tym między innymi będą one kwestionowane stosownymi skargami do właściwych sądów i organów.					
06.11.2025/53	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/54	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/55	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/56	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/57	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/58	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/59	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
06.11.2025/60	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
06.11.2025/61	Wnosi się o uwzględnienie w projekcie mpzp uzupełnienie przeznaczenia dla działki o umożliwienie prowadzenia działalności usługowej.	43/5	6RM	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka w Studium jest oznaczona w części jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren MN zgodnie ze studium 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 (część działki).
07.11.2025/62	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
07.11.2025/63	Wnosi się o uwzględnienie uwag: - minimalny wskaźnik pow. Biologicznie czynnej zmienić na 30%, - zmienić kąt nachylenia głównych połaci dachowych ma „od 20 stopni do 45 stopni”, - zmienić maksymalną pow. Urządzenia reklamowego na 14 m2, - usunąć par.8.2)f) i par.8.2)g), - minimalną liczbę miejsc postojowych w par.14.3.3) zmienić na „nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług”.	165/23	9U	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie wskaźników oraz zapisów projektu planu, które zostały zaopiniowane i uzgodnione z odpowiednimi instytucjami i organami, w tym Rdoś.
07.11.2025/64	Sprzeciw wobec planowanego umieszczenia w Pisarach PSZOKu.	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**

07.11.2025/65	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/66	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/67	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/68	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/69	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/70	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/71	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/72	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/73	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/74	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/75	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/76	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/77	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/78	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/79	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/80	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/81	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/82	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.

07.11.2025/83	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/84	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/85	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/86	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/87	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/88	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/89	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/90	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/91	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/92	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/93	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/94	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/95	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/96	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/97	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/98	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/99	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/100	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.

07.11.2025/1001	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/1002	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/103	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/104	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/105	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/106	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/107	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/108	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/109	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/110	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/111	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
07.11.2025/112	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
07.11.2025/113	Wnosi się o ujęcie działki w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych. Maksymalny udział pow. Zabudowy: 35%. Maksymalna wysokość zabudowy: 11m. Minimalny udział pow. Bio. Czynnej: 30%.	118/7, 118/8	8MN2, 4RM, 4KD-DG(D)	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Część działki jest oznaczona jako 8MN2. Dla pozostałej części działki oznaczonej jako 4RM wskazuje się: Działka w Studium jest oznaczona jako MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nie została przekształcona 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 działki na cele nierolnicze teren został przeznaczony pod zabudowę zagrodową o symbolu RM (część działki). Wskazuje się na zachowanie wskaźników oraz zapisów projektu planu, które zostały zaopiniowane i uzgodnione z odpowiednimi instytucjami i organami, w tym Rdoś.
07.11.2025/114	Sprzeciw wobec budowy Pszok.	1IO	1IO	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie przeznaczenia 1IO – teren gospodarowania odpadami. Teren w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy posiada przeznaczenie U – teren przeznaczony dla rozwoju funkcji usługowej, dla którego, zgodnie z tekstem dokumentu, jest możliwość realizacji m.in. terenów infrastruktury technicznej, obszarów aktywizacji gospodarczej. Przy sporządzaniu mpzp w uzasadnionych przypadkach mogą powstać m.in. tereny zabudowy usługowo -produkcyjnej i produkcyjnej. W obowiązującym mpzp działki są oznaczone jako UC – teren usług o charakterze komercyjnym, dla którego dopuszcza się m.in. działalności rzemiosła usługowego i produkcyjnego, wytwórczości i inne. **Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z wszelkimi koniecznymi organami i instytucjami.**
07.11.2025/115	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/116	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/117	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.

07.11.2025/118	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/119	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/120	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
07.11.2025/121	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
07.11.2025/122	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/123	Wnosi się o uwzględnienie uwag: - minimalny wskaźnik pow. Biologicznie czynnej zmienić na 30%, - zmienić kąt nachylenia głównych połaci dachowych ma „od 20 stopni do 45 stopni”, - zmienić maksymalną pow. Urządzenia reklamowego na 14 m2, - usunąć par.8.2)f) i par.8.2)g), - minimalną liczbę miejsc postojowych w par.14.3.3) zmienić na „nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług”.	165/23	9U	-	Uwaga nieuwzględniona	Wskazuje się na zachowanie wskaźników oraz zapisów projektu planu, które zostały zaopiniowane i uzgodnione z odpowiednimi instytucjami i organami, w tym Rdoś.
12.11.2025/124	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
12.11.2025/125	Wnosi się, aby działki w nowym planie miały przeznaczenie 1MN1 lub 2MN1 lub ewentualnie zachowując oznaczenie 5MN2 wnosi się, aby minimalna wielkość działek w tym obszarze wynosiła 800m2.	141/30, 141/31, 141/32	5MN2	-	Uwaga nieuwzględniona	Działki oznaczone w studium jako tereny MN – obszary nowej zabudowy. Wskazuje się na utrzymanie wskaźników i parametrów ze względu na charakter sołectwa i terenów sąsiednich.
12.11.2025/126	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
12.11.2025/127	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
12.11.2025/128	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 18.	jak w uwadze nr 18	jak w uwadze nr 18	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 18.
12.11.2025/129	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/130	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/131	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.

12.11.2025/132	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/133	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/134	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/135	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/137	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/138	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/139	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/140	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025141	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/142	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/143	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/144	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.
12.11.2025/145	Uwaga o takiej samej treści jak uwaga numer 52.	jak w uwadze nr 52	jak w uwadze nr 52	-	Uwaga nieuwzględniona	Wyjaśnienia jak w uwadze nr 52.

Przewodniczący Rady

Jacek Kozera

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/220/2025
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 18 grudnia 2025 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,
Rada Gminy Zabierzów

działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.1483) dokonuje rozstrzygnięcia w zakresie:

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

1) **KD-DG(L)** teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem symbolem 1KD-DG(L) - ok. 350 m;

2) **KD-DG(D)** teren drogi publicznej klasy dojazdowej:

a) oznaczony symbolem 2KD-DG(D) -ok. 685 m,

b) oznaczony symbolem 4KD-DG(D), część drogi - ok. 955 m,

c) oznaczony symbolem 5KD-DG(D) -ok. 410 m,

d) oznaczony symbolem 6KD-DG(D), część drogi - ok. 250 m,

e) oznaczony symbolem 8KD-DG(D), część drogi - ok. 50 m,

f) oznaczony symbolem 9KD-DG(D), część drogi - ok. 140 m,

g) oznaczony symbolem 10KD-DG(D), część drogi - ok. 375 m.

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

1) budowa sieci wodociągowej;

2) budowa kanalizacji deszczowej;

3) budowa 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, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Kozera

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/220/2025
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 18 grudnia 2025 roku
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne