

# **BURMISTRZ ZATORA**

(KONSULTACJE SPOŁECZNE)

## **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE**

### **USTALENIA ZMIANY PLANU**

KWIECIEŃ, 2026

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE

**PROJEKTANCI PLANU**

mgr Janusz Komenda

dr inż. Ilona Morawska  
mgr Magdalena Zalaśńska

**OPRACOWANIE GRAFICZNE**

dr inż. Ilona Morawska

**Uchwała Nr ...../...../2026**  
**Rady Miejskiej w Zatorze**  
**z dnia ... ..... 2026 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Zator dla obszaru Palczowice i Smolice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zator” przyjętej Uchwałą Nr LXVII/473/24 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 23 stycznia 2024 roku, Rada Miejska w Zatorze uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru Palczowice i Smolice w zakresie objętym uchwałą Nr LX/422/23 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 25 lipca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator, dla obszarów położonych w sołectwach Palczowice, Podolsze i Smolice, zmienioną uchwałą Nr LXX/490/24 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie zmiany uchwały Nr LX/422/23 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 25 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator, dla obszarów położonych w sołectwach Palczowice, Podolsze i Smolice.

**§ 2.**

W uchwale nr XXXIII/191/21 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 27 kwietnia 2021 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru Palczowice i Smolice (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego poz. 2803 z 13 maja 2021 roku) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 4, pkt 12 otrzymuje brzmienie:  
„12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie, przy czym ustalenie to dotyczy wszystkich terenów za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;
- 2) w § 4, po pkt 12 dodaje się pkt „12a” o następującym brzmieniu:  
„12a) **klasie przeznaczenia** – należy przez to rozumieć rodzaj klasy przeznaczenia terenu lub rodzaje klas przeznaczenia terenu ustalone planem, które dominują na danym terenie i na rzecz których należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie to dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;
- 3) w § 4, pkt 13 otrzymuje brzmienie:  
„13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie, przy czym ustalenie to dotyczy wszystkich terenów za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE

- 4) w § 4, po pkt 13 dodaje się pkt „13a” o następującym brzmieniu:  
„13a) **klasie przeznaczenia uzupełniającego** – należy przez to rozumieć rodzaj klasy przeznaczenia terenu lub rodzaje klas przeznaczenia terenu ustalone planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie klasy przeznaczenia, o której mowa w pkt 12a, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie, przy czym ustalenie to dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;
- 5) w § 5, po pkt 10 dodaje się pkt „10a” o następującym brzmieniu:  
„10a) tereny górnictwa i wydobywania: **G**;”;
- 6) w § 5, po pkt 15 dodaje się pkt „15a” o następującym brzmieniu:  
„15a) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy: **RN**;”;
- 7) w § 5, po pkt 21 dodaje się pkt „21a” o następującym brzmieniu:  
„21a) teren drogi zbiorczej: **KDZ**;”;
- 8) w § 5, po pkt 23 dodaje się pkt „23a” o następującym brzmieniu:  
„23a) teren drogi dojazdowej: **KDD**;”;
- 9) w § 6, pkt 7, lit b, tiret pierwszy otrzymuje brzmienie:  
„- maksymalną wysokość 10 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 8.1G i 8.2G;”;
- 10) w § 7, pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, przy czym ustalenie to dotyczy wszystkich terenów za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;
- 11) w § 7, po pkt 3 dodaje się pkt „3a” o następującym brzmieniu:  
„3a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:  
a) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,  
b) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową oraz ich przerobu, pod warunkiem braku kolizji z wymogami ich ochrony oraz przy uwzględnieniu celów ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” PLB120005,  
przy czym ustalenie to dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1G, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 8.1G, 8.2G, 8.1KDZ, 8.1KDD i 8.1RN;”;
- 12) w § 10, ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **5ZP1 - 5ZP2, 8ZP1, 5KD-G1 – 5KD-G2, 5KD-Z1, 8KD-Z1, 8.1KDZ, 5KD-L1 – 5KD-L5, 8KD-L1, 5KD-D1 – 5KD-D3, 8KD-D1 – 8KD-D3, 8.1KDD** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.”;
- 13) w § 14, ust. 2, pkt 1, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **5KD-G1 – 5KD-G2, 5KD-Z1, 8KD-Z1, 8.1KDZ, 5KD-L1 – 5KD-L5, 8KD-L1, 5KD-D1 – 5KD-D3, 8KD-D1 – 8KD-D3, 8.1KDD** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu, w tym;”;
- 14) w § 14, ust. 2, pkt 1, lit b otrzymuje brzmienie:  
„b) **5KD-Z1, 8KD-Z1, 8.1KDZ** – jako istniejąca droga powiatowa nr 1773K;”;
- 15) po § 26 dodaje się „§ 26a” o następującym brzmieniu:  
„§ 26a. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1G, 8.1G, 8.2G** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren górnictwa i wydobywania.  
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE

- 1) teren usług biurowych i administracji;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 4) teren garażu;
  - 5) teren parkingu;
  - 6) teren elektrowni słonecznej;
  - 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 8) teren zieleni naturalnej;
  - 9) teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,005,
    - b) maksymalny – 2,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
    - a) 20 metrów dla budynków i budowli innych niż wymienione w lit. b, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §6 pkt 9 niniejszej uchwały,
    - b) 8 metrów dla budowli związanych z elektrownią słoneczną;
  - 5) maksymalna długość pojedynczej elewacji budynku nie większa niż 50 m;
  - 6) dachy: o dowolnej konstrukcji i kształcie, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 7 niniejszej uchwały;
  - 7) zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych i innych obiektów i urządzeń związanych z elektrownią słoneczną, o której mowa w ust. 2, pkt 6, na zbiornikach wodnych powstałych w procesach rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji przeprowadzanych zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5.
4. W zakresie zasad prowadzenia eksploatacji złoża ustala się:
- 1) zachowanie wymagań w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zachowanie filara ochronnego wałów przeciwpowodziowych Skawy o szerokości minimum 50 m;
  - 3) zachowanie pasa ochronnego dla upraw rolniczych o szerokości minimum 6 m;
  - 4) wydobywanie kruszywa należy prowadzić przy użyciu sprzętu umożliwiającego eksploatację spod lustra wody, bez konieczności jego obniżania w wyrobisku i na terenach sąsiadujących;
  - 5) na dnie wyrobiska należy pozostawić warstwę żwiru o grubości około 0,2 – 0,3 m – w celu zapewnienia dobrych warunków dla rozwoju flory i fauny wodnej podczas rekultywacji;
  - 6) skarpy powinny być formowane pod kątem około 35°, to jest pod kątem zbliżonym do naturalnego spadku stoków;
  - 7) dopuszcza się możliwość wykorzystania wody z wyrobiska eksploatacyjnego do celów technologicznych (płukanie i przesiewanie surowca).
5. W zakresie zasad rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji ustala się:
- 1) po zakończeniu wydobywania kruszywa, tereny poeksploatacyjne należy zrehabilitować zgodnie z ustalonymi – na podstawie przepisów odrębnych – kierunkami rekultywacji, takimi jak: wodny, wodno–rolny, wodno–rekreacyjny, lub leśno–wodno–rolny;
  - 2) w ramach wodno – rekreacyjnego kierunku rekultywacji możliwe jest wprowadzenie funkcji rekreacyjnej obejmującej wyłącznie stanowiska obserwacji przyrody, w tym ob-

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE

- serwacji ptaków oraz stanowiska wędkarskie, pod warunkiem braku kolizji z wymogami ich ochrony oraz przy uwzględnieniu celów ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” PLB120005, z zakazem używania sprzętu pływającego do celów rekreacji;
- 3) powstałe zbiorniki wodne mogą być wykorzystane jako zbiorniki retencyjne;
- 4) rekultywację należy przeprowadzać z zachowaniem zasad renaturyzacji;
- 5) należy tworzyć urozmaicone linie brzegowe powstających zbiorników wodnych, aby zapewnić dobre warunki dla roślinności i ptactwa wodnego;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas nadkładowych usuwanych w trakcie udostępniania złóż kruszywa naturalnego oraz „pulpy” (pylasto – piaszczystej frakcji mineralnej oddzielonej z kruszywa w procesie płukania i przesiewania surowca), przemieszczanych do wyrobisk poeksploatacyjnych w celu odtworzenia części terenów lądowych.”;
- 16) po § 31 dodaje się „§ 31a” o następującym brzmieniu:  
„§ 31a. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1RN – 5.3RN, 8.1RN** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.  
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:  
1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;  
2) teren zieleni naturalnej.”;
- 17) po § 37 dodaje się „§ 37a” o następującym brzmieniu:  
„§ 37a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1KDZ** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren drogi zbiorczej.  
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.  
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:  
1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;  
2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;  
3) teren parkingu;  
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych;  
5) teren zieleni naturalnej;  
6) teren zieleni urządzonej.
- 18) po § 39 dodaje się „§ 39a” o następującym brzmieniu:  
„§ 39a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1KDD** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren drogi dojazdowej.  
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.  
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:  
1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;  
2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;  
3) teren parkingu;  
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych;  
5) teren zieleni naturalnej;  
6) teren zieleni urządzonej.

### § 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWACH PALCZOWICE I SMOLICE

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru Palczowice i Smolice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zatora.

**§ 5.**

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