

UCHWAŁA NR/..../....
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice, w zakresie terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 25U

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po stwierdzeniu braku naruszenia niniejszą uchwałą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów, przyjętego Uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. ze zm., Rada Gminy Zabierzów, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów (przyjętego uchwałą XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r., z późn. zm.), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. W uchwale nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów, z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany w zakresie części tekstowej tego planu, bez żadnych zmian w części graficznej planu:

1) w § 29 ust. 4 pkt 10 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) 25 m – dla budynków w terenie 25U, 24U, 23U, 20U, 21U z zastrzeżeniem, że wysokość ta jest dopuszczalna dla obiektów zlokalizowanych na maksymalnej rzędnej terenu 230 m n.p.m.; w przypadku budynków realizowanych na rzędnych wyższych niż 230 m n.p.m. wysokość budynków musi zostać odpowiednio zmniejszona, tak aby nie przekroczyła rzędnej 255 m n.p.m.”.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia *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*, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

Załącznik 3.gml

**Dane przestrzenne (gml), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.**

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Zabierzów z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice, w zakresie terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 25U

WSTEP.

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice, w zakresie terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 25U, bez zmiany rysunku planu – w zakresie zmiany, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

W dniu 24 listopada 2023 r. Rada Gminy Zabierzów podjęła uchwałę nr LVII/637/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r., (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 3506 z dnia 18 lipca 2012 r.) – w zakresie terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 25U.

Przedmiotem zmiany planu jest wyłącznie zmiana zapisu zawartego w ww. uchwale w § 29 ust. 4 pkt 10 lit. c. Realizacja ww. uchwały ma na celu zmianę wyłącznie zapisów tekstowych - bez wprowadzania żadnych zmian w części graficznej planu.

Zmiana ustaleń dotyczy zwiększenia wysokości dla budynków w terenie oznaczonym symbolem 25U.

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Wójt Gminy Zabierzów wykonał analizę zasadności przystąpienia, w której zawarto:

a) argumenty:

- wniosek Prezesa Zarządu Szczepana Buryło Firmy Galeco Sp. z o.o. z dnia 25.10.2023 r. „o zmianę punktową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w gminie Zabierzów – dot. uchwały MPZP Nr: XXIII/168/12 z dnia 15.06.2012 wraz z późniejszymi uchwałami, polegającą na zmianie wysokości zabudowy dla działek oznaczonych symbolem 25U w MPZP, które są położone w Balicach: przy ul. Medweckiego o numerach 700/1, 703/1, 704/1, 705/1, przy ul. Uśmiechu 1 o numerach 706/2, 706/3, 707/2, 707/3, 707/4, przy ul. Przemysłowej 7A o numerach 696, 699, z aktualnej wysokości zabudowy 12 m na wysokość zabudowy 25 m.”,
- postępujący rozwój społeczno – gospodarczy gminy Zabierzów a co za tym idzie znaczące zainteresowanie terenami w okolicach Portu Lotniczego Kraków – Balice w celach inwestycyjnych,
- założony wysoki standard życia mieszkańców Gminy Zabierzów,
- oczekiwania właścicieli i inwestorów względem lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie Portu Lotniczego Kraków – Balice,

- kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium a to; „Obszar intensywnej urbanizacji”,
- możliwości inwestycyjne obszaru uwzględniające bezpośrednie sąsiedztwa, a to terenów inwestycyjnych znajdujących się zarówno po stronie m. Krakowa jak i gminy Zabierzów,
- racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów, w otoczeniu Portu Lotniczego Kraków - Balice,
- znakomitą lokalizację w korytarzu transportowym o znaczeniu międzynarodowym, regionalnym i lokalnym,
- miejsce powiązań na osi pomiędzy Obszarem Metropolitalnym Krakowa i Obszarem Metropolitalnym Górnośląskiego Związku Metropolitalnego, stanowiące znakomitą bazę dla lokalizacji inwestycji w ramach tworzenia sieci powiązanych ze sobą przedsiębiorstw działających w pokrewnych branżach,
- ukierunkowanie gminy na wzrost jej atrakcyjności,

b) cele:

- zapewnienie warunków dla efektywnego i racjonalnego rozwoju przestrzennego i gospodarczo-społecznego Gminy w oparciu o zrównoważony rozwój i ład przestrzenny,
- określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności maksymalnej wysokości zabudowy w sposób zapewniający harmonijny i zrównoważony rozwój całego obszaru „Otoczenia Portu Lotniczego Kraków – Balice”,

c) uwarunkowania sprzyjające rozwojowi:

- lokalizacja terenu o korzystnym usytuowaniu w stosunku do portu lotniczego, autostrady, kolei, dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- rezerwa terenów niezabudowanych predestynowanych do lokalizowania obiektów i urządzeń o funkcji usługowej,
- znaczne oddalenie terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe od terenów o funkcji mieszkaniowej,

d) zakres regulacji planistycznych:

wprowadzenie zmian do obowiązującego miejscowego planu w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 25U w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności maksymalnej wysokości zabudowy.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1),

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. pkt 1a) oraz

3)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ta zasada została wymieniona w § 9 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. i znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej tego planu i nie jest naruszona ustaleniami uchwały o zmianie planu.

Wszystkie ustalone w planie obowiązującym zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczne jego ochrony i kształtowania pozostają w mocy – zmiana planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ładu przestrzennego.

4)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres zmiany planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska. Wymogi i zasady ochrony środowiska zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętym uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. w § 10, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń, jak i odpowiednio uwzględnione i skonkretyzowane w części rysunkowej i części tekstowej o przeznaczeniu terenów (Rozdział III). Zmiana planu, dotycząca jego części tekstowej i to w ściśle ograniczonym zakresie – bez zmiany rysunku planu - nie zagrazi więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej, ciekom wodnym jak i nie naruszy powiązań przyrodniczych. Nie ma wpływu także na ochronę złóż kopalin, zmniejszenie podatności na zmiany klimatu.

5)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zasady i warunki dotyczące ochrony obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w dokumentacji dotyczącej stanowisk archeologicznych oraz gminnej ewidencji zabytków, pozostają w formie niezmienionej, ustalonej w dotychczasowych aktach planistycznych.

6)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób niepełnosprawnych - ustalonych planem uchwalonym w dniu 15 czerwca 2012 r.

7) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium.

8) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjęty uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. uwzględniał prawo własności w zakresie nienaruszającym istoty tego prawa. Konieczne ograniczenia wprowadzone przez ten plan, dopuszczone ustawą, były wyważone i proporcjonalne. Należy podnieść, że ponieważ zakres zmian tego planu jest bardzo ograniczony i dotyczy wyłącznie pojedynczych elementów tekstowych, a nie obejmuje zmian w rysunku planu – to tym samym procedowana zmiana planu nie powoduje żadnych nowych ograniczeń w zakresie prawa własności w terenach objętych tą zmianą.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, będzie przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

10) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia realizuje zgłaszane wnioski indywidualne, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego, zwłaszcza, że zmiana nie dotyczy rysunku planu.

Obowiązujący plan uwzględnił potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdział II i III), jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenów, w tym zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych. Ustalenia te zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi zgłaszanymi we wnioskach i uwagach w trakcie procedury tego planu. Sporządzony projekt zmiany tego planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia ze względu na swój ściśle określony przedmiot nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Niemniej należy podkreślić, że obowiązujący plan ustala zasady przebudowy, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej uwzględnione odpowiednio w części graficznej.

Plan ten uwzględni również rozwój systemów infrastruktury technicznej przy wykorzystaniu dotychczasowych sieci, urządzeń i obiektów i generalne dopuszczenie ich rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia nowymi elementami, stosownie do potrzeb.

Sporządzony projekt zmiany ww. planu nie narusza regulacji w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

12) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia zmiany planu będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi, tj. poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

13) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt zmiany planu będzie sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych.

Powyższe zasady, o których mowa w pkt 11, zapewnią jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Te potrzeby zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rzaska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętym uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. Zmiana planu nie ma wpływu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby ludności.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).

Tereny projektu zmiany planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).

Tereny projektu zmiany planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów do kształtowania ww. przestrzeni.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny, ale także interesy prywatne przemawiają za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności ww. terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w projekcie nie wyznaczono terenów wskazanych pod zabudowę i zainwestowanie w rozumieniu ww. przepisu.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2023. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Gminy Zabierzów uchwały Nr LVII/636/23 z dnia 24 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów. W uchwale tej stwierdzono zasadność kontynuacji działań zmierzających do uchwalenia 17-u uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów.

Uchwała w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych nie wyklucza możliwości podejmowania zmian w planach miejscowych. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego w dniu 24 listopada 2023 r. roku Rada Gminy Zabierzów skorzystała podejmując Uchwałę Nr LVII/637/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r., (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 3506 z dnia 18 lipca 2012 r.) – w zakresie terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 25U. Sporządzony projekt zmiany tego planu, w tak niewielkim zakresie przedmiotowym nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

W związku z zakresem zmiany projekt zmiany nie uwzględnia uniwersalnego projektowania.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Realizacja ww. uchwały ma na celu zmianę wyłącznie zapisów tekstowych, przede wszystkim ich uzupełnienia i doszczegółowienia - bez wprowadzania żadnych zmian w części graficznej planu.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej,
- zmian w poziomie przychodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów.

Ponadto, jak wykazały przeprowadzone dotychczas analizy, podjęta zmiana planu miejscowego opisana powyżej, 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., zmienionego Uchwałą Nr IX/72/2024 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 listopada 2024 r.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów przyjętego uchwałą Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 3506 z dnia 18 lipca 2012 r.) (Uchwała Nr LVII/637/23 Rady Gminy Zabierzów z dnia 24 listopada 2023 r.) dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 25U – wg ustaleń obowiązującego dokumentu Studium: na terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji usługowej ustalono wysokości budynków w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz do lokalizacji na obszarze gminy. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- 25 m w terenie położonym przy południowej granicy lotniska i w pozostałym terenie strefy ekonomicznej w Rzasce (stanowiącym wg Studium obszar nowej zabudowy), z zastrzeżeniem, że wysokość ta jest dopuszczalna dla obiektów zlokalizowanych na maksymalnej rzędnej 230 m n.p.m. W przypadku budynków realizowanych na rzędnych wyższych niż 230 m n.p.m. wysokość budynków musi zostać odpowiednio zmniejszona, tak aby nie przekroczyła rzędnej 255 m n.p.m.
- 14m w pozostałych obszarach aktywizacji gospodarczej,
- 12 m dla terenów usług poza obszarami aktywizacji gospodarczej

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.