

Uchwała Nr
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 662), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, poz. 1597), art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII/473/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 30 września 2022 r., zmienioną uchwałą Nr XVI/138/2025 z dnia 29 maja 2025 r., po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów, Rada Gminy Zabierzów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, przyjętego uchwałą Nr XLVII/454/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 13 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 5430 z dnia 3 sierpnia 2018 r.), z późn. zm., zwaną dalej „planem”.

2. Granice planu przebiegają zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,78 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będącej załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 3. Celem planu jest:

- 1) wyznaczenie terenu zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, a także terenu ujęcia wód;
- 2) stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w zmianie Studium.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia terenu (wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób ustalony planem;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części, a także kiosków i pawilonów sprzedaży, lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem **1Z**;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 11) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 12) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć „powierzchnię kondygnacji” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 13) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć „kondygnację nadziemną” w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

- 14) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
 - 15) **blękitno - zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe;
 - 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 17) **dojazdach niewyznaczonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 18) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. place, skwery, drogi;
 - 19) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski lub część dachu płaskiego urządzonego jako teren biologicznie czynny;
 - 20) **handlu wielkopowierzchniowym** – należy przez to rozumieć „handel wielkopowierzchniowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **1U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - b) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **1IWU** – teren ujęcia wód,
 - d) **1Z** – teren zieleni.
2. Elementy informacyjne planu oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
 - 2) ujęcie wód podziemnych ze studni Bolechowice SW-II;
 - 3) granica GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa (E).
3. Cały obszar planu znajduje się w:
- 1) Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie;
 - 2) strefie ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

Rozdział 2
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu,
w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów:

- 1) w ramach wydzielonego terenu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania ustala się prowadzenie robót budowlanych oraz realizację obiektów lub urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowego handlu;
- 3) plan zlokalizowany jest w obszarze objętym formą ochrony przyrody podlegającą ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody tj. w Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie, dla którego obowiązuje plan ochrony ustanowiony uchwałą nr XX/276/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolinki Jurajskie PLH120005 zmieniony uchwałą nr LIX/843/22 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2022 roku oraz Uchwała nr LXXXI/1192/24 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2024 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, takich jak: „siding” z tworzyw sztucznych, blacha falista i trapezowa oraz poliwęglany;
- 2) nakaz wykonania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, w tym również elementów oświetlenia budynków, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenie dla ptaków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację dojazdów niewyznaczonych,
 - c) przebudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, niezależnie od ustaleń planu,
 - d) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - e) stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny na dachach i na tarasach,
 - f) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski i pawilony sprzedaży, w terenie oznaczonym symbolem **1U-ZP** i **1Z**,
 - g) lokalizację ogrodu doświadczeń, w terenie oznaczonym symbolem **1U-ZP**,
 - h) budowę stacji uzdatniania wody w terenie oznaczonym symbolem **1IWU** w formie budynku kontenerowego.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz:
 - a) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych,
 - b) zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekiem substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów i urządzeń w obszarze zalegania udokumentowanych zasobów GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E),

- c) uwzględniania obowiązujących wymagań w zakresie ochrony wód, w szczególności dotyczących terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych Bolechowice SW-II zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu stref ochronnych ujęć wód.

2) zakaz:

- a) wprowadzania zmian ukształtowania terenu, które skutkowałyby niekontrolowanym spływem wód opadowych w kierunku terenów dróg publicznych,
- b) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych wynikający z przepisów odrębnych, w tym aktów prawnych ustanawiających sposoby ochrony tego obszaru dla obszaru objętego planem zawierającym się w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie,
- c) lokalizacji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy:
 - inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,
 - przedsięwzięć zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy utrzymaniu bądź poprawie standardów jakości środowiska,
 - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- d) likwidowania oraz niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych.;

3) dopuszcza się:

- a) realizację błękitno - zielonej infrastruktury,
 - b) zastosowanie indywidualnych rozwiązań systemów grzewczych; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, o mocy do 100kW (energia słoneczna, geotermalna);
- 4) obszar planu położony jest w strefie ochronnej pośredniej od rzeki Rudawy, dla której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone 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, zmienionego Rozporządzeniem nr 4/2011 z dnia 12 października 2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 z dnia 18 lipca 2012 r.,
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu w terenie 1U-ZP jak dla terenów na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

4. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się nakaz kształtowania różnych form zieleni, z wykorzystaniem gatunków rodzimych, szczególnie poprzez jej wkomponowanie w projekcie zagospodarowania terenu, podczas realizacji zagospodarowania terenów.

5. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się nakaz:

- 1) wyposażenia w urządzenia codziennej rekreacji i odpoczynku, z zachowaniem jednolitej kolorystyki skomponowanej z istniejącą lub projektowaną zielenią i otoczeniem;
- 2) wyposażenia w oświetlenie;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej.

6. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°,
 - c) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m,
 - d) ustalone parametry w lit. a - c nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

7. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) podstawowy zewnętrzny układ drogowy zapewniający powiązania zewnętrzne, stanowi publiczna droga powiatowa (nr 2128 K, o przekroju 1x2), zlokalizowana częściowo poza granicami planu;
- 2) układ uzupełniający stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dojazdy niewyznaczone;
- 3) obszar objęty planem obsługiwany będzie komunikacją autobusową;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dojazdy zapewniające dostęp do drogi publicznej powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 6) minimalną liczbę do miejsc parkowania - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 7) dodatkowo – poza liczbą miejsc parkingowych (postojowych) określonych w pkt 6- nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4% liczby miejsc parkingowych (postojowych) przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
- 8) sposoby realizacji miejsc parkingowych (postojowych): miejsca parkingowe (postojowe) należy realizować jako naziemne lub w garażu, w tym w budynku garażowym wolnostojącym.

8. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i demontażu instalacji i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym, chyba że ustalenia pkt 8 – 12 stanowią inaczej;
- 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejący system wodociągu komunalnego zasilanego z ujęć wodnych na terenie Bolechowic oraz o własne ujęcia wody,
- b) zapewnienie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,
- c) dopuszczenie rozbudowy sieci wodociągowej oraz realizację przyłączy wodociągowych w powiązaniu z istniejącą siecią wodociagową,
- d) dopuszczenie do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych studni,
- e) dopuszczenie lokalizacji obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
- f) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych projektowanych jako sieci hydrantowe w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- g) dopuszczenie budowy nowej studni głębinowej,
- h) dopuszczenie rozbudowy istniejącego zbiornika wody pitnej „Bolechowice – zbiornik dolny”;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych**:

- a) utrzymuje się dotychczasowy system odprowadzenia ścieków w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni Płaszów,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych oraz lokalizowanie nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne),
- c) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy winny być wyposażone w zbiorczą kanalizację sanitarną realizowaną z uwzględnieniem wymogów obowiązujących w strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy w zakresie terenu ochrony pośredniej,
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń i obiektów (pompownie, punkty zlewne) w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- f) zakaz wprowadzania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód do wód lub do gruntu,
- g) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działki istniejących urządzeń odwadniających drogi,
- h) system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów,
- i) odwodnienie dróg za pomocą systemu rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej,
- j) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów, z zastrzeżeniem lit. f,
- k) nakaz lokalizacji obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze,

- b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych oraz zaopatrzenie w ciepło z lokalnej kotłowni umieszczonej w budynku lub pomieszczeniu, poprzez sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, o mocy do 100kW (energia słoneczna, geotermalna);

11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej stacji I stopnia w Wielkiej Wsi z podstawowym gazociągiem zasilającym średniego ciśnienia DN 100 i DN 90PE przebiegającym przez Bolechowice oraz zasilająca sieć gazociągów średniego ciśnienia DN 100 i gazociągu DN 90PE, połączone z sieciami gazowymi Brzezia, Więckowic i Zabierzowa,
- b) zachowanie istniejących i funkcjonujących systemów zaopatrzenia w gaz, z dopuszczeniem rozbudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania, z zastrzeżeniem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
- d) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakaz zachowania odległości podstawowych jako stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o istniejącą sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/SN „Zabierzów”,
- b) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,
- c) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- d) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, słupowe lub jako stacje wolnostojące;

13) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- b) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną lub napowietrzną, a także kanalizację teletechniczną,
- c) dla pozostałych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym dotyczących lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - dopuszczenie w całym obszarze planu inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne).

§ 7. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 30%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania
zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 9.1. Wyznacza się **teren usług lub zieleni urządzonej**, oznaczony w części graficznej symbolem: **1U – ZP**, o łącznej pow. 0,25 ha.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług kultu religijnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może przekraczać, w granicach terenu inwestycji 30% powierzchni przeznaczenia, ustalonego w ust. 2 pkt 1,
 - b) szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, nie mniejsza niż 5 m,
 - c) szerokość terenu komunikacji pieszo – rowerowej, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, nie mniejsza niż 2,5 m,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 11 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki: 16 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną,
 - l) dachy: strome, symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale 37° do 45°, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich z warstwą wegetatywną.

§ 10.1. Wyznacza się **teren drogi zbiorczej**, oznaczony w części graficznej symbolem **1KDZ**, o pow. 0,03 ha.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną.

§11.1. Wyznacza się **teren ujęcia wód**, oznaczony w części graficznej symbolem: **IIWU**, o pow. 0,29 ha.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się.

§12.1. Wyznacza się **teren zieleni**, oznaczony w części graficznej symbolem: **1Z**, o pow. 0,21 ha.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren ujęcia wód;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren ogrodów działkowych,
 - b) teren plaży;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów - w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Zabierzów z dnia

skala 1:1 000



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-ZP teren usług lub zieleni urządzonej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- IWU teren ujęcia wód
- Z teren zieleni

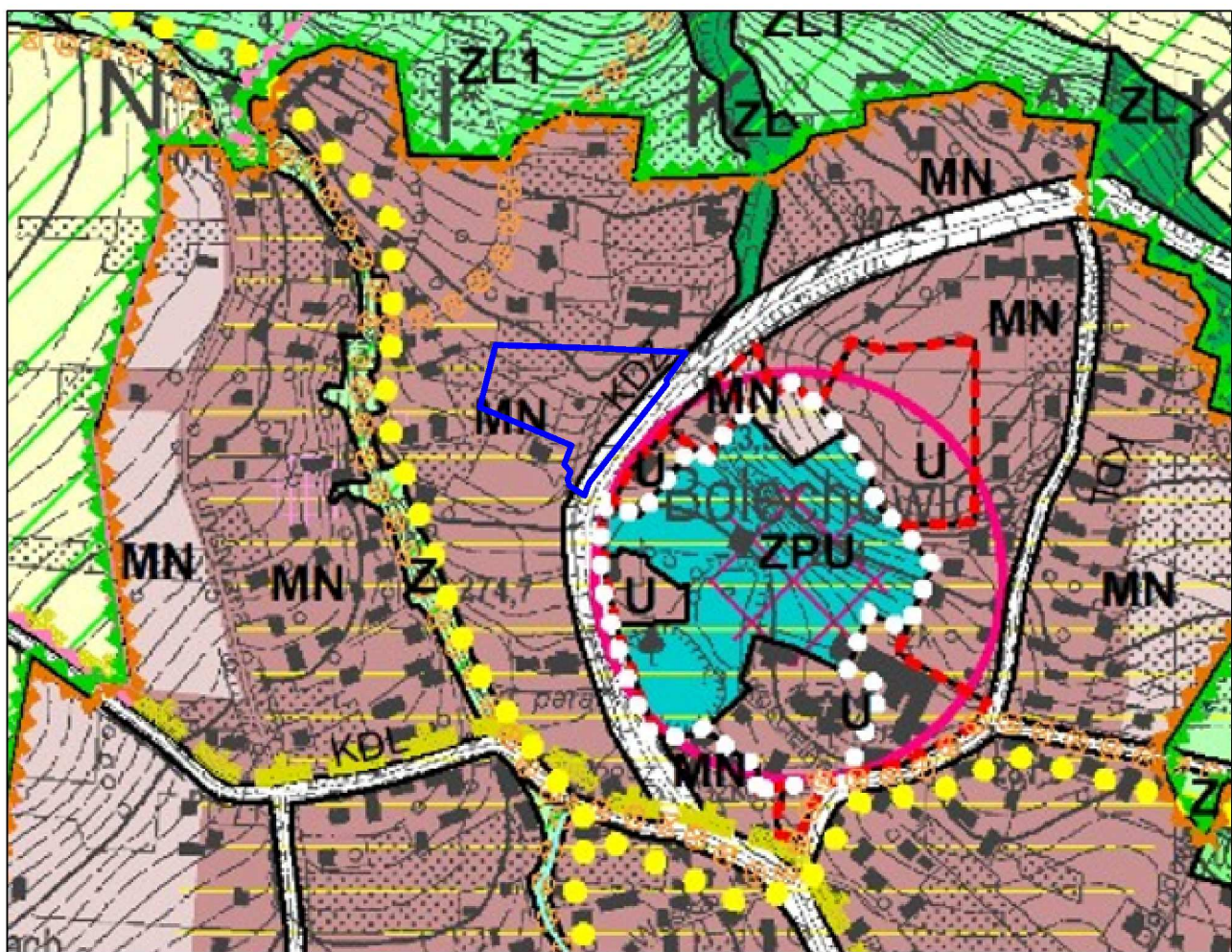
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych
- SW-II ujęcie wód podziemnych ze studni Bolechowice SW-II
- granica GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa (E)

CAŁY TEREN ZOKALIZOWANY JEST W:

- Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie
- strefie ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy

Wyris ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabierzów skala 1:5000



0m 25m 50m 75m 100m

układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7
podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie



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

- §1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026 r., poz. 662), stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji dostosowaną do projektowanych przekształceń w zagospodarowaniu terenów oraz dotyczą realizacji drogi zbiorczej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszych dostępnych technik, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025r. poz.647 z późn. zm.);
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Zabierzów, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Zabierzów
z dnia

**Dane przestrzenne, 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 2026 r. poz. 538),
które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.**

Uzasadnienie

do uchwały NrRady Gminy Zabierzów z dnia r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 3.11.2015r. 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 w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu.

Niniejsze uzasadnienie będzie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2.Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, ogólna charakterystyka przedmiotu planu, zgodność ze Studium.

Dnia 30 września 2022 r. Rada Gminy Zabierzów podjęła uchwałę nr XLIII/473/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym. Uchwała została zmieniona uchwałą nr XVI/138/2025 z dnia 29 maja 2025 r.

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu polega na wprowadzeniu zmian zarówno w części tekstowej jak i graficznej uchwały obowiązującego miejscowego planu dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem identyfikacyjnym 3W położonego w Bolechowicach. Planowana zmiana dotyczyć będzie wyznaczenia terenu zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, a także terenu ujęcia wód, tj. pozostawienia terenu pod infrastrukturę techniczną pod teren ujęcia wód.

Przedmiotowa zmiana w pełni spełnia zapisy wynikające z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Zabierzów przyjętego Uchwałą Nr L/488/10 Rady Gminy Zabierzów z dnia 16 lipca 2010 r. z późn. zm., bowiem zlokalizowana jest w obszarze ograniczonej urbanizacji, która swoim zasięgiem obejmuje między innymi tereny przeznaczone do zainwestowania. Przedmiotowe zmiany zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy znajdują się w terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN. Określony dla terenu MN kierunek pozwala w planach miejscowych, na wydzielenie w liniach rozgraniczających, tereny usług celu publicznego, zieleni, sportu, rekreacji, itp.

Głównym celem planu miejscowego będzie zapewnienie warunków dla efektywnego i racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności wskazania terenów pod lokalizację usług celu

publicznego wraz z określeniem warunków zabudowy jak i minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Na podstawie art. 48 ust. 7 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLIII/473/22 Rady Gminy Zabierzów z dnia 30 września 2022 r., zmienionej uchwałą nr XVI/138/2025 z dnia 29 maja 2025 r. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione, zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy, z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krakowie – uzgodnienie znak: NZ.90830.2.1.2023 z dnia 25.01.2023 r.;
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Krakowie - uzgodnienie znak: OO.410.6.1.2023.MZi z dnia 08.02.2023 r.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna obejmuje, m.in.:

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

3. 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”)

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

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 zrównoważanego rozwoju (art. 1 ust. pkt 1a) oraz

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

Projekt planu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych. Walory te poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych w sposób określony w ustaleniach rysunkowych i tekstowych planu nie powinny zostać naruszone. Ład przestrzenny zapewni zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ukształtowanego układu komunikacyjnego podstawowego. Warunki zagospodarowania terenów określono w projekcie planu

w przepisach Rozdziału 2 i 3. Wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i mogących tam powstać obiektów zwiększają możliwości inwestycyjne, przy poszanowaniu ładu przestrzennego tego obszaru, wymogów urbanistyki i architektury (w tym poprzez ustalenie racjonalnych dla tego terenu wysokości zabudowy, wskaźników terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy, kształtu dachów i in.).

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 planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Plan zlokalizowany jest w:

- 1) obszarze objętym formą ochrony przyrody podlegającą ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody tj. Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie, dla którego obowiązuje plan ochrony ustanowiony uchwałą nr XX/276/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolinki Jurajskie PLH120005 oraz Uchwała nr LXXXI/1192/24 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2024 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 2) w strefie ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

W granicach zmiany planu występują:

- 1) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 2) ujęcie wód podziemnych ze studni Bolechowice SW-II;
- 3) granica GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa (E).

Projekt zawiera ustalenia z zakresu działań adaptacyjnych do zmian klimatu, których celem jest minimalizowanie podatności na zmiany klimatu na skutek zrealizowania zmian planistycznych wynikających z projektu. Ustaleniem takim jest dopuszczenie realizacji błękitno - zielonej infrastruktury, czyli rozwiązań sprzyjających retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe. Błękitno-zielona infrastruktura dopuszczona jest w całym obszarze objętym projektem.

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

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że plan nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym zmianą nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej, bądź wymagające objęcia taką ochroną.

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 2024 poz. 1411) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Zmiana planu umożliwi efektywne zagospodarowanie terenów, wykorzystując jego przeznaczenie i warunki zagospodarowania ustalone w Studium. Tym samym wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni w terenie objętym zmianą planu jest uwzględniony w rozwiązaniach planistycznych.

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

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

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, został również przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

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

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

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

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

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

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Zapewnienie udziału społeczeństwa następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 4 maja do 25 maja 2026 r., a dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami została przeprowadzona w dniu 21 maja 2026 r. o godz. 16.30. Możliwość składania uwag do projektu planu ustalono do dnia 8 czerwca 2026 r.

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

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacji o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu.

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

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę.

Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

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

Tereny projektu 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 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 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 przemawia za sporządzeniem 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 w/w 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)

Projekt planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju.

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).

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 aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów. W uchwale tej stwierdzono zasadności 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 27 października 2023 r. Rada Gminy Zabierzów skorzystała podejmując Uchwałę nr XLIII/473/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym, zmienioną uchwałą nr XVI/138/2025 z dnia 29 maja 2025 r. Nr LV/601/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Kochanów i Zabierzów w Gminie Zabierzów, zmienioną uchwałą XIV/120/2025 Rady Gminy Zabierzów z dnia 28 marca 2025 r. 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.

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

Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, uzależniony jest od:

- kosztów wynikających z wykupu nieruchomości oraz nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów wynikających z opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.