

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Zabierzów z dnia r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Rędziny w Pisarach

CZĘŚĆ I - WSTĘP:

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Zgodnie z art. 37eb 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.) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego ma spełniać wymogi m.in. art. 15 ust. 1 pkt 1-3. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Rędziny w Pisarach, zwanego dalej planem, wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy.

Uzasadnienie podlegać będzie sukcesywnej, niezbędnej modyfikacji, uzupełnieniu oraz aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Niniejsza treść uzasadnienia odnosi się do wersji projektu przygotowanego do etapu konsultacji społecznych oraz opinii i uzgodnień.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu obejmuje teren położony w rejonie ul. Rędziny w Pisarach, o powierzchni ok. 3,0712 ha (dz. nr 100/2, 100/14, 100/15, 100/21, 100/22, 100/23 i w części dz. nr 99 oraz 102, obr. Pisary). Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenu usług (1U), a inwestycję uzupełniającą przebudowa drogi zlokalizowanej na działkach nr 99 i 102, w granicach terenu drogi lokalnej (1KDL), o powierzchni ok. 0,4771 ha. Przebudowa dróg obejmować będzie zmianę charakterystycznych parametrów niewymagających zmiany granic pasa drogowego. Inwestycja uzupełniająca zrealizowana zostanie poprzez wykonanie, w ramach przebudowy drogi, przede wszystkim oświetlenia.

Powyższe przeznaczenie uzupełniające wpisuje się w definicję „inwestycji uzupełniającej” zawartą w art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), gdzie wskazano zakres związany z przebudową dróg publicznych – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

CZEŚĆ II (A, B)

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 (zwaney dalej „ustawą“)

CZEŚĆ A

(dotyczy art. 15 ust.1 pkt. 1 ustawy)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-15

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz
- 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a) oraz
- 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględnia podstawową zasadę planistyczną – ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ta zasada (oprócz zasady zrównoważonego rozwoju) jest stosownie do wymogów ustawy, naczelną ideą każdego planu miejscowego. Praktycznie wszystkie ustalenia projektu, w części zarówno tekstowej jak i graficznej, są realizacją wymogów związanych z ładem przestrzennym, w tym urbanistyką i architekturą. Wiele z nich odnosi się do walorów architektonicznych i krajobrazowych – jako wytyczne ich ochrony i kształtowania. Jednakże największą rolę dla ładu przestrzennego mają zapisy zawarte w § 6 ust. 2.

Wskaźniki zagospodarowania terenu wpływające na ład przestrzenny, urbanistykę, architekturę, walory krajobrazowe, t.j.: minimalna i maksymalna intensywności zabudowy, minimalna i maksymalna nadziemna intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, określono w przepisach szczegółowych w Rozdziale III.

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

Zasady ochrony środowiska zostały ustalone w projekcie planu, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń określonych w § 6 ust. 3. ustaleń planu. Należy podkreślić, że wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

Projekt ZPI 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 ZPI.

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 ZPI. W projekcie ZPI ustalono również rozwiązania dotyczą sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem retencji.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Na obszarze objętym planem nie występują:

- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów,
- tereny i obszary górnicze czynnych zakładów górniczych,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w rozumieniu ustawy Prawo wodne).

Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w ustaleniach projektu planu, w szczególności zawartych w § 6 ust. 3, dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 6 ust. 5 i 7, dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz uwzględniania potrzeb tych osób przy realizacji elementów komunikacji kołowej, transportu publicznego (poza granicami planu), parkingów i komunikacji pieszo – jezdnej oraz pieszo – rowerowej.

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

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez przeznaczenie terenów (usługowe), wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ustalenia planu wpłyną na bardziej racjonalny i intensywny a tym samym efektywniejszy sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Opracowany projekt planu uwzględnia więc walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem uwzględnienia prawa własności. W stopniu maksymalnym, to jest bez szkody dla interesu publicznego bądź prawidłowości rozwiązań planistycznych, prawo własności jest respektowane.

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

Sporządzony projekt planu w zakresie potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, stosownie do wymogów prawa, będzie poddany uzgodnieniom z właściwymi organami wojskowymi, policji oraz służb związanych z bezpieczeństwem państwa. Weryfikacja projektu planu pod kątem spełniania w/w wymogów nastąpi na etapie uzgodnień, o których mowa wyżej.

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 publicznych, zawarte w § 6 ust. 5, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (§ 6 ust. 7 i 8). Również poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w ramach inwestycji uzupełniającej wskazano przebudowę drogi zlokalizowanej na działkach nr 99 i 102, w granicach terenu drogi lokalnej (IKDL), o powierzchni ok. 0,4771 ha. Przebudowa dróg obejmować będzie zmianę charakterystycznych parametrów niewymagających zmiany granic pasa drogowego. Inwestycja uzupełniająca zrealizowana zostanie poprzez wykonanie,

w ramach przebudowy drogi, przede wszystkim oświetlenia. co wpływa na dbanie o potrzeby interesu publicznego.

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

Rozwój infrastruktury technicznej obejmujący zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) uwzględniono w części tekstowej w § 6 ust. 8 tekstu planu. W zakresie sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych, co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

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 planu będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 4 lit. d, tj. poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

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

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

Powyższe zasady, o których mowa w pkt 12, 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).

W projekcie planu w § 6 ust. 8 pkt 7 zawarto zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Wskazują one zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

Tym samym zasilanie w wodę planowanych obiektów przewiduje się w oparciu o budowę nowych sieci wodociągowych oraz istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 6 ust. 8 tekstu planu. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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 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)

Plan ma za zadanie zrealizować zarówno interesy indywidualne jak i interes publiczny. Przy opracowaniu projektu planu nastąpiła konieczność wyważenia obu grup interesów, aby poprzez regulacje planistyczne stworzyć podstawę realizacji interesów prywatnych, ale również zadbać o zabezpieczenie interesu publicznego.

Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji interesów publicznych i prywatnych, które w sposób największy wpłynąć będą na rozwój obszaru.

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski ¹ obszar położony jest w regionie fizjograficznym (mezoregionie) Rów Krzeszowski (341.33), należącym do makroregionu Wyżyna Krakowsko-Częstochowska (341.3), podprowincji Wyżyna Śląsko-Krakowska (341).

Rów Krzeszowski przebiega z zachodu na wschód przez centralną część gminy. Jest on głębokim obniżeniem tektonicznym o kierunku równoleżnikowym. W rzeźbie jego dna wyróżniają się dwie formy: płaskodenna dolina Rudawy o średniej szerokości 1 km – 1,5 km, wyższy poziom dna Rowu Krzeszowskiego (omawiany obszar), ciągnący się pasem o szerokości 2 – 3 km, między dnem doliny Rudawy na południu a progiem Wyżyny Olkuskiej na północy, o rzeźbie falistej, rozcięty płytkimi dolinami potoków – dopływów Rudawy, wypływających z dolin rozcinających wierzchowinę Wyżyny Olkuskiej.

Omawiany obszar pod względem budowy geologicznej należy do monokliny śląsko-krakowskiej. Na głęboko zalegającym podłożu paleozoicznym obszaru zalegają utwory jury, kredy, trzecio i czwartorzędu. Utwory jury środkowej i górnej zalegają niezgodnie na różnych ogniwach paleozoiku. Jura środkowa reprezentowana jest przez serię skał o zmiennej litologii: piaszczysto- ilaste osady limniczne, ily i iłowce, piaski, piaskowce i piaszczyste wapienie, lokalnie ze zlepieńcami. Jura górna wykształcona jest jako seria utworów wapienno-marglistych oraz różnych odmian wapieni. Utwory kredy górnej wykształcone jako wapienie i margle z glaukonitem oraz opoki. Ciągła pokrywa utworów kredowych o różnej grubości występuje m.in. w Rowie Krzeszowskim. Trzeciorząd wykształcony jest jako utwory ilasto – margliste z gipsem, wapienie ily i piaski. Większe miąższości osiągają w Rowie Krzeszowskim, gdzie zalegają na utworach kredowych. Osady czwartorzędowe leżą na powierzchni erozyjnej, ścinającej utwory od górnej jury po pliocen. Doliny rzeczne są zasypane materiałem karpackim i lokalnym. Osadami zlodowacenia południowopolskiego są zachowane fragmentarycznie piaszczyste gliny z otoczakami, okruchami i głazami. Zlodowacenie środkowopolskie reprezentowane jest przez piaski wodnolodowcowe, drobno i śrenioziarniste mocno zaglinione, z domieszką żwirów. Osadami zlodowacenia północnopolskiego są utwory piaszczyste, rzeczne i peryglacialne, żwiry wapienne i lessy. Osady holocenyjskie reprezentowane są przeważnie przez utwory piaszczysto- żwirowe (żwir wapienny i krzemienie). Budują one niskie tarasy rzeczne, głównie Rudawy. Stropową część tarasów rzecznych budują utwory aluwialne, reprezentowane głównie przez mady.

W obszarze opracowania nie występują obszary osuwisk, tereny zagrożone ruchami masowymi. Obszar leży poza udokumentowanymi złożami surowców mineralnych oraz poza granicami obszarów i terenów górniczych.

Wody podziemne związane są z warstwą zróżnicowanych litologicznie typów wapieni – szczelinowate i skrasowane wapienie uławiczone i skaliste jury górnej oraz wapienie piaszczyste i piaskowcowe

¹ Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, J. Solon i inni, „Geographia Polonica” 2018, vol. 91, iss. 2, s.143-170

środkowej jury. **Obszar położony jest poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. W jego granicach brak jest ujęć wód podziemnych i ich stref ochronnych.**

Obszar położony jest w zlewni lewobrzeżnego dopływu Wisły: Rudawy. Rzeką Rudawą jest główną jednostką hydrograficzną gminy. Bezpośrednio w omawianym obszarze nie występują wody płynące tudzież stojące. Poza wschodnią granicą przepływa ciek bez nazwy, stanowiący dopływ Rudawy. **Cały obszar znajduje się w terenie ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy**, w którym 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 z późn. zm.

Zgodnie z aktualnymi *Mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego*, udostępnionymi na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, **omawiany obszar znajduje poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.**

Powierzchnia terenu opracowania w części została przekształcona i częściowo stanowi zabudowany i utwardzony teren. Część zachodnia, niezagospodarowana użytkowana była w sposób rolniczy. W omawianym obszarze nie występują obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych objęte prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jako parki krajobrazowe. **Cały obszar znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie.**

Brak jest tutaj ustanowionych pomników przyrody. Nie występują tu także płaty cennych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych oraz stanowiska roślin chronionych.

Powyższe uwarunkowania środowiskowe jak również cele ochrony środowiska, istotne w obszarze opracowania, posiadające swoje uwarunkowania w dokumentach powstałych na różnych szczeblach, zostały uwzględnione w projekcie 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, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do 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 na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Obszar objęty projektem jest niezainwestowany. „Nowa zabudowa” (w rozumieniu w/w przepisów), która może powstać w tym obszarze na podstawie sporządzanego planu będzie nową strukturą przestrzenną, kształtowaną z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wymóg uwzględnienia ładu przestrzennego w projekcie planu uwzględniony został poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ale także wprowadzenie ustaleń

związanych z kształtowaniem elewacji budynków. Ustalony rodzaj przeznaczenia podstawowego oprócz zgodności z kierunkiem rozwoju ustalonym w dokumencie Studium, nawiązuje także do bezpośredniego sąsiedztwa, które stanowią tereny zabudowy usługowej, co stanowi o kształtowaniu jednolitej struktury przestrzennej. Projektowany układ przestrzenny, zmiana funkcji lub lokalizacja nowej zabudowy umożliwia użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne uwzględnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu, co uwzględnia również walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając możliwość przekształcenia tej części obszaru.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych związane jest także ze sposobem obsługi komunikacyjnej terenów, która zapewniona została poprzez zewnętrzny układ drogowy w granicach planu oraz poza jego granicami. Wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary gminy Zabierzów (Uchwała Nr XXII/220/2025 Rady Gminy Zabierzów z dnia 18 grudnia 2025 r.) drogi, w tym droga lokalna 1KD-DG(L), umożliwią dostęp do terenu usług, oznaczonego symbolem 1U. Ponadto poza granicą projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zlokalizowana jest dalsza część drogi lokalnej, za pośrednictwem, której następować będzie mogła obsługa terenu inwestycji głównej oraz terenów sąsiednich.

Opracowany projekt planu określa kierunki uzupełniania i modernizacji systemów infrastruktury. System komunikacji jest ukształtowany i funkcjonujący.

Projektowany układ przestrzenny pozwala na wykorzystanie transportu publicznego, a zaprojektowany układ komunikacyjny pozwala na rozwój powiązań pieszych i rowerowych, które także wpływają na łatwość przemieszczania. Teren w zakresie dostępu do sieci komunikacyjnej oraz istniejącego już wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej spełnia ustawowe przesłanki dla sytuowania nowej zabudowy, a założenia projektowe w pełni uwzględniają rozwój funkcjonalno przestrzenny.

Powyższe sprzyja zminimalizowaniu transportochłonności a także poprzez racjonalny układ zabudowy wykorzystaniu ekonomicznych walorów przestrzeni.

CZEŚĆ B

(dotyczy 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, 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 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 Rada Gminy może skorzystać.

Sporządzony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Wymogi dotyczące uniwersalnego projektowania uwzględnione zostały poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz uwzględniania potrzeb tych osób przy realizacji elementów komunikacji kołowej, transportu publicznego (poza granicami planu), parkingów i komunikacji pieszej oraz rowerowej.

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

Wpływ projektu 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 Zabierzów,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem analizy.

Brak konieczności wykupu nieruchomości w celu budowy drogi lokalnej wynika z faktu, iż przeważająca część terenu stanowi własność gminy Zabierzów, a fragmenty nieruchomości nie będące własnością gminy podlegać mogą przekazaniu na rzecz gminy na etapie negocjacji związanych z formułowaniem zapisów umowy urbanistycznej.

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wpływają na także wzrost wartości nieruchomości, w związku z utrzymaniem dotychczasowego przeznaczenia terenu.

W związku ze zmianą stawek podatków od nieruchomości ustalenia planu mogą mieć wpływ na zmianę wielkości z podatków od nieruchomości (1U). Wpływ z podatków oszacowano wg stawek obowiązujących w 2026 r., w oparciu o wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i możliwą liczbę kondygnacji, przy zadanej wysokości budynku.

Poziom podatków od nieruchomości dla terenu 1U, o powierzchni 2,5941 ha: od gruntu 29 832,15 zł, od budynku 923 603,36 zł, łącznie: 953 434,51 zł.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowywany jest w terenie gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary gminy Zabierzów (Uchwała Nr XXII/220/2025 Rady Gminy Zabierzów z dnia 18 grudnia 2025 r.).

Realizacja zagospodarowania w granicach 2U, wg ustaleń planu obowiązującego, o powierzchni 2,5941 ha: od gruntu 29 832,15 zł, od budynku 164 196,15 zł, łącznie: 193 799,51 zł.

Wpływ z podatków od nieruchomości (1U) będzie wyższy niż przy możliwym zagospodarowaniu wg ustaleń planu obowiązującego, ze względu na ustalony niższy wskaźnik intensywności zabudowy, niż w ustalony w projekcie planu.

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony może zostać po negocjacjach i zawarciu umowy urbanistycznej.

Na etapie negocjacji umowy urbanistycznej dopuszcza się zmianę lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej, w sytuacji sprecyzowania przez Gminę Zabierzów odmiennych potrzeb niż proponowane w projekcie.

CZĘŚĆ III - Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W gminie Zabierzów obowiązują ustalenia zmiany 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. Kierunek rozwoju ustalony w powyższym dokumencie został uwzględniany przy sporządzaniu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Wg Studium teren zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera się w obszarze ograniczonej urbanizacji oraz obszarze nowej zabudowy, na którym przewiduje się nowe rezerwy terenowe pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno-usługową, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażeniu w infrastrukturę techniczną. Obejmuje on również tereny wyznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę, ale dotąd niezabudowane lub zabudowane w nieznacnej części. Dodatkowo jako kierunek rozwoju dla terenu objętego projektem ustalono możliwość zagospodarowania jako **tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowej**.

Na obszary przeznaczone do rozwoju funkcji usługowej składają się:

- 1) tereny usług lokalnych, czyli tych, które zabezpieczają niezbędne potrzeby lokalne mieszkańców, w tym usługi publiczne;
- 2) tereny usług ponadlokalnych.

Wg ustalonej w Studium głównej funkcji terenu usługowego U ustalono, iż:

- 1) należy wykluczyć lokalizację inwestycji, których uciążliwość może wykraczać poza granice działki, do której prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 2) podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie i rozwój zabudowy usługowej z tendencją do koncentracji w formie różnorodnych, zwartych zespołów.

Ustalone w Studium parametry i wskaźniki dla terenu usług zlokalizowanym w obszarze ograniczonej urbanizacji oraz w obszarze nowej zabudowy, dotyczą:

- 1) powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 2) maksymalnej wysokości zabudowy: 12m,
- 3) rodzajów dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, a w przypadkach wynikających z wymogów funkcjonalnych obiektów usługowych, sportowych, usługowo- produkcyjnych, także inne formy dachów (np. płaskie, łukowe).

Nienaruszanie przez projekt planu ustaleń zmiany Studium, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności co do zasady rozwiązań z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:

- 1) funkcji/przeznaczenia terenów: poprzez wyznaczenie w planie przeznaczenia terenu zgodnego z podstawowymi funkcjami określonymi w studium,
- 2) wskaźników zabudowy: poprzez ustalenie parametrów, wskaźników i zasad zagospodarowania.

Zapewnienie zgodności projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiło poprzez uwzględnienie ustaleń Studium dotyczących zasad oceny powyższej zgodności (rozdział 2.10.1. Studium). W powyższym rozdziale zawarto wskazania podlegające badaniu zgodności i możliwych zmian w zakresie ustalonych kierunków rozwoju.

Mając na uwadze tą ocenę i stwierdzenie, iż ustalenia planu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały ukształtowane na poziomie minimum 20 %, powyższą zgodność uznano za zachowaną. Wynika to z faktu, iż Studium określiło dla poszczególnych obszarów podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy, t.j.: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, minimalną wielkość nowowydzielanych działek.

Wielkości te należy rozumieć jako zasadę ustaloną w Studium, do uwzględnienia w miejscowych planach. Ustaleniami Studium dopuszczono zmianę tych parametrów i wskaźników w trakcie sporządzania miejscowych planów, jeżeli jest to uzasadnione istniejącym zainwestowaniem, podziałami geodezyjnymi i charakterem istniejącej zabudowy oraz ewentualnie innymi okolicznościami.

Poddane analizie, o czym mowa w dokumencie kierunkowym, inne okoliczności dotyczą ustaleń obowiązującego planu miejscowego, którego ustalenia w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej powierzchnię ta ukształtowały na poziomie 20%. Tym samym mając na uwadze okoliczności dotyczące niepogarszania warunków i zasad zagospodarowania terenu jakie wynikają z obowiązującego aktu prawa miejscowego, w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej również na poziomie 20%, co uznaje się za dopuszczalne i zgodne z ustaleniami Studium.

Analiza zgodności projektu planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych.

PODSUMOWANIE

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych. Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne.