

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH  
Z DNIA ..... R.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Frywałd**

**1. WPROWADZENIE**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Krzeszowicach art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej zmianą z dnia 7 lipca 2023 r.

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Frywałd, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania zmiany planu podjętej na podstawie uchwały Nr XV/166/2019 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Frywałd.

**OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM**

**1.1. Cele planu oraz rozwiązania projektu**

Zakres zmiany dotyczy ustaleń graficznych i tekstowych w zakresie ustanowienia stref powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wynikających z Planu Generalnego lotniska Kraków-Balice na lata 2016-2036 oraz innych zapisów tekstowych w Uchwale Nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30.06.2011r.

Z uwagi na zakres określony w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu w dokumencie nie dokonano zmian aktualizacyjnych do obowiązujących aktów prawnych, które wymagałyby ingerencji w graficzną część planu (zgodnie z uchwałą część rysunkowa planu może zostać zmieniona wyłącznie poprzez ujawnienie stref powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wynikających z Planu Generalnego lotniska Kraków-Balice). Jako cel planu określono:

- doszczegółowienie i uzupełnienie ustaleń w zakresie ustanowienia stref powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wynikających z Planu Generalnego lotniska Kraków-Balice na lata 2016-2036,
- dopuszczenie do realizacji samodzielnych obiektów i urządzeń służących zaspokojeniu potrzeb w zakresie edukacji, kultury, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, administracji, sportu i rekreacji w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjnych oraz usługowo – produkcyjnych,
- wprowadzenie zmian w tekście planu mających na celu ułatwienie realizacji infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi jej obiektami oraz uściślenie w odniesieniu do przepisów odrębnych zasad gospodarki ściekowej,

- określenie maksymalnej wysokości obiektów infrastruktury technicznej, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, pozostałych obiektów budowlanych, dla których nie określono tego parametru w obowiązującym dokumencie,
- określenie precyzyjnych zasad dotyczących istniejącej zabudowy i możliwości podejmowania prac budowlanych,
- objęcie ochroną obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ustalenie zasad lokalizacji inwestycji z zakresu OZE (panele fotowoltaiczne),
- uściślenie zapisów w terenach zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów poprzez dopuszczenie stacji paliw, w tym stacji ładowania pojazdów elektrycznych,
- uwzględnienie przepisów odrębnych dla parków krajobrazowych ich planów ochrony,
- korekta zapisów ustanawiających regulację, która uzależnia możliwość dokonania określonych czynności od wypełnienia przez adresatów planu miejscowego warunków narzuconych przez właściwego zarządcę drogi lub sieci,
- wprowadzenie aktualizacji w związku ze zmianą granic GZWP – obszar zmiany planu nie jest objęty GZWP,
- aktualizacji zapisów z zakresu scaleń i podziału nieruchomości,
- wprowadzenie innych zapisów mających na celu ucytelnienie przepisów zastosowanych w uchwale o charakterze porządkowym.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 578 ha – powierzchnia administracyjna sołectwa, 58,57 ha – powierzchnia zmiany rysunkowej.

Przystąpienie do sporządzenia ww. zmiany planu uzasadnione było potrzebą doprecyzowania ustaleń obowiązującego MPZP w celu ustalenia jednoznacznych, spójnych i harmonijnych zasad zagospodarowania przestrzennego uwzględniających wzajemne relacje terenów, racjonalne wskaźniki zabudowy.

Podjęcie przedmiotowej Uchwały jest wyrazem woli Rady Miejskiej w Krzeszowicach względem kształtowania przestrzeni na terenie Gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb gospodarczych, ekonomicznych i przestrzennych.

## **2. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM**

Dokumentem planistycznym określającym kierunki rozwoju jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzeszowice, przyjęte Uchwałą nr XVI/369/2010 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 stycznia 2010 roku w raz z późniejszymi zmianami.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z kierunkami rozwoju przewidzianymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzeszowice.

## **3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest wyrazem woli Rady Miejskiej w Krzeszowicach względem kształtowania przestrzeni na terenie Miasta i Gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań społecznych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Krzeszowicach w/w uchwały Burmistrz jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) uzyskał uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 6) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 8) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu zmiany planu;
- 9) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 10) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną\*;
- 11) przekazał projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miejskiej celem uchwalenia\*.

#### **4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:**

##### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt zmiany planu nowelizuje część zapisów obowiązującego planu, m.in. poprzez korektę zapisów dot. zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wprowadzone poprzez uchwałę zapisy zmieniające parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

##### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt zmiany planu ze względu na nowelizacyjny charakter zmiany ingeruje w zapisy zawarte w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące ochrony środowiska w zakresie aktualizacji przepisów prawnych obowiązujących w granicach poszczególnych parków krajobrazowych.

W ramach sporządzania projektu zmiany planu miejscowego, nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt zmiany planu ingeruje w zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez aktualizację listy obiektów objętych ochroną na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków, a także zasad ich ochrony i warunków użytkowania.

5) 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. 2024, poz. 1411)

W zakresie zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, nie wprowadzono zmian. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2024, poz. 1411) w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu zbilansowane zostały w prognozie skutków finansowych.

7) Prawo własności

Ustalenia zmiany planu ingerujące nieznacznie w zapisy obowiązującego MPZP uwzględniają poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, co zostało potwierdzone stosownymi uzgodnieniami.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt zmiany planu miejscowego nie wpływa na zawarte w obowiązującym planie miejscowym ustalenia w powyższym zakresie.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego ustalił katalog terenów, w których dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych (§ 20), wprowadzono także korekty w zakresie zapisów odnoszących się do gospodarki ściekowej - pozostałe ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych pozostają bez zmian.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Gminy Krzeszowice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępnione z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Brak jest konieczności zawarcia dodatkowych ustaleń dotyczących zasad zaopatrzenia w wodę, regulacje zawarte są w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Przy ustalaniu zmian zasad przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty gminne jak i grunty prywatne. Ustalenia zmiany planu uwzględniają poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Gminy Krzeszowice o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu (11.05.2022 r.) wpłynęły 3 wnioski, które nie zostały uwzględnione.

Na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu wpłynęły łącznie ..... uwagi\*.

Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy plan

miejscowy sporządzany jest w celu umożliwienia modernizacji oraz stopniowego przekształcania się istniejącej struktury przestrzennej, funkcjonalnej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu.

Wszystkie ustalenia zmiany planu wprowadzono z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu. Cel stanowi ustalenie optymalnych i racjonalnych rozstrzygnięć w sposobie zagospodarowania terenu, zasad jego ochrony i zasad zrównoważonego rozwoju, poprzez regulacje dotyczące zapewnienie racjonalnych i spójnych zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem uporządkowania stanu istniejącego.

## **5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 I 2, USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Procedura sporządzenia niniejszego projektu zmiany miejscowego planu została rozpoczęta w celu umożliwienia zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/179/2025 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 26 czerwca 2025r. *w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Krzeszowice* wraz ze zmianami, przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono poprzez zapisy dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2024, poz. 1411) - w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej zostały w planie miejscowym uwzględnione w ramach obowiązującego planu miejscowego i nie wymagały dodatkowych zapisów bądź korekt ustaleń.

## **7. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:

- Zmiana planu realizuje politykę przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunkami rozwoju Miasta i Gminy Krzeszowice,
- zmiana planu stwarza warunki dla zagospodarowania obszaru w sposób zgodny z aktualnymi potrzebami gminy
- Uchwalenie i wejście w życie zmiany planu częściowo obciąża budżet gminy – koszty procedury planistycznej.
- Zmiana planu poprawia warunki dla uporządkowanego i zrównoważonego rozwoju obszaru.
- Ewentualne wpływy z opłaty jednorazowej (planistycznej) zależą od obrotu nieruchomościami.

- Po realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami zmiany planu należy spodziewać się wpływów z podatków od nieruchomości.

## 8. PODSUMOWANIE

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Krzeszowicach podejmując uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice stwierdza także, iż nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Krzeszowice przyjętego Uchwałą nr XVI/369/2010 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 stycznia 2010 roku w raz z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Krzeszowicach podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

\*  
*informacje sukcesywnie będą uzupełniane w ramach kolejnych etapów procedury*

.....  
Podpis Burmistrza Gminy Krzeszowice