

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rząska - Plebanki las"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Zabierzów stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rząska - Plebanki las" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rząska - Plebanki las", zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,19 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XLVIII/457/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rząska – Plebanki las”.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1537).

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na całym obszarze planu zakazuje się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu.

2. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych w całym obszarze objętym planem oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych, konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przed zalaniem.

Rozdział 3.
Tereny objęte formami ochrony przyrody

§ 6. Część obszaru objętego planem znajduje się na terenie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 83/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 3999 z dnia 20 października 2006 roku). Obszar planu poza granicami parku znajduje się w jego otulinie.

Rozdział 4.

Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 7. Cały obszar objęty planem znajduje się w terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy, ustanowionego rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3163 z dnia 25 lipca 2011 roku ze zm.). W terenach tych obowiązują zakazy i ograniczenia określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 8. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL - 2ZL**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: lasy;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych oraz budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.

§ 9. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KDW - 2KDW**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 6.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 3 m.

Rozdział 7.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez rozsączanie w gruncie, do zbiorników retencyjnych lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) ustala się możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów i urządzeń;
 - b) ustala się, że sieci średniego i niskiego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne.
- 3) w zakresie **telekomunikacji**: ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci i urządzeń łączności publicznej oraz możliwość budowy nowych.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych dla lotniska Kraków-Balice obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

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

Uzasadnienie

Rada Gminy Zabierzów uchwałą Nr XLVIII/457/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 27 lipca 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rząska – Plebanki las”.

Obszar objęty planem, o powierzchni 1,19 ha, obejmuje niewielki fragment działki gminnej położonej w sołectwie Rząska, znajduje się w północnej części miejscowości i przylega do granicy administracyjnej gminy – z gminą Wielka Wieś.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie, informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy.

Następnie rozpatrzono wnioski oraz sporządzono projekt planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów. Do projektu planu zostały opracowane prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych jego uchwalenia.

Z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem, który stanowi działkę leśną mienia komunalnego Gminy Zabierzów, ustalenia planu miejscowego nie obejmują:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej
- 2) terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- które nie występują w obszarze objętym planem.

Ponadto plan miejscowy nie zawiera:

- 1) ustaleń dotyczących terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego oraz wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, które również nie są przewidywane do realizacji w obszarze objętym planem,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z uwagi na istniejące wydzielenia geodezyjne i strukturę własnościową (jedna działka gminna).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej: „ustawa”) przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów dla różnych funkcji oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Głównym celem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji połączeń komunikacyjnych (dróg wewnętrznych) terenów położonych w sąsiedniej gminie, a należących do jednego podmiotu gospodarczego, przy odpowiednim poziomie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego – zgodnie z przyjętą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów polityką przestrzenną. Co za tym idzie nie przewiduje się sytuowania nowej zabudowy, w oparciu o jego ustalenia. Dlatego też bezprzedmiotowe jest analizowanie sposobu uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, o którym mowa w art. 1 ust. 4 ustawy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar opracowania jest pozbawiony zabudowy - stanowi grunt pokryty lasem. Ustalenia planu miejscowego zapobiegają wprowadzeniu w obszar nowej zabudowy, co ma służyć podkreśleniu walorów krajobrazowych obszaru.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W zakresie ochrony środowiska plan miejscowy bezpośrednio wprowadza na całym obszarze zakaz realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych. Plan chroni tereny cenne pod kątem środowiskowym poprzez ustalenie w terenach leśnych zakazu zabudowy.

Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas chronionych (I-III) - obszar planu to w całości grunty leśne. Przeznaczanie tych terenów na cele inne niż leśne podlega restrykcjom wynikającym z ustawy o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowskiej, a nie też w gminie o statusie uzdrowska.

Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz wprowadzenie zakazu zabudowy w terenach cennych przyrodniczo. Ponadto plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Przestrzeń jest dobrem ograniczonym, ale interpretacja tej cechy z punktu widzenia wartości i ceny przestrzeni, może być różna. Inną wartość ma przestrzeń z punktu widzenia jej właścicieli, użytkowników czy też władz publicznych. Inaczej ocenia się jej ograniczoność (a więc do pewnego stopnia unikatowość) w skali lokalnej, krajowej, czy też w skali międzynarodowej. W szczególności w skali lokalnej i regionalnej, gdzie duże zróżnicowanie przestrzeni, zróżnicowanie jej cech, prowadzi do złożonych mechanizmów wyznaczania jej wartości i ostatecznie ceny. Na wartość przestrzeni wpływ ma szereg czynników, w szczególności jej położenie, ukształtowanie, sposób zabudowy i zagospodarowania, w tym dostępność do infrastruktury technicznej i transportowej, zasoby mineralne, także sąsiedztwo, w szczególności uciążliwe, ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu. Wartość to, z jednej strony, możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania wybranej przestrzeni, z drugiej to dążenie do zachowania wybranych jej cech, które świadczą o jej unikalności (wartość kulturowa, przyrodnicza, krajobrazowa). Wartość tak rozumiana sprzężona jest wprost z funkcją danej przestrzeni, zarówno funkcją rzeczywistą, jak i planistyczną (regulacją prawną). Wartość można utożsamiać ze zdolnością przestrzeni do zaspakajania określonych potrzeb, w tym potrzeb pierwotnych (miejsce zamieszkania, produkcja żywności), jak i wyższego rzędu (piękno). Zdolność przestrzeni do zaspakajania tak określonych potrzeb odnosi się wprost do właściciela lub użytkownika danej przestrzeni. Może ona także być rozumiana jako zdolność do generowania dóbr, które można wymienić na inne, inaczej mówiąc jako zdolność do generowania przychodu i uczestnictwa w wymianie handlowej. Tak rozumianą wartość możemy podzielić na dwie kategorie: wartość jako dobro indywidualne i wartość jako dobro publiczne. Z punktu widzenia walorów krajobrazowych, przestrzeń i jej wartość będziemy traktowali jak dobro publiczne – oznacza to, że niemożliwe jest wykluczenie kogokolwiek z korzystania z niego oraz niezależnie od liczby korzystających, mają oni takie same prawa w korzystaniu z niego, a każdy nowy konsument nie narusza uprawnień pozostałych; administracja publiczna stanowi podmiot działań interwencyjnych zapewniających dostęp do dóbr publicznych. Oczywiście nie chodzi tutaj o każdą przestrzeń, a jedynie o przestrzeń o wysokich walorach krajobrazowych. Istotnym elementem planowania jest bilansowanie potrzeb na przestrzeń o określonej funkcji z możliwością ich lokalizacji w przestrzeni rzeczywistej, przy uwzględnieniu czynników, o których mowa była powyżej.

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem są definiowane w głównej mierze właśnie przez walory krajobrazowe i przyrodnicze przestrzeni. Odnosząc ustalenia planu do tak zdefiniowanych walorów ekonomicznych przestrzeni można stwierdzić, iż zostały one uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiedniej proporcji w terenach przeznaczonych na cele leśne i dróg wewnętrznych.

7) prawo własności:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Traktując prawo własności jako jeden z fundamentów obowiązującego w Polsce systemu politycznego i społeczno-gospodarczego, w szczególności prawną ochronę własności, możemy zauważyć, że pomiędzy wartością, ceną, a kształtowaniem wykonywania prawa własności istnieją zależności.

Przedmiotowy plan miejscowy w sposób racjonalny i wyważony kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczenia w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ochrony przyrody i krajobrazu, ładu przestrzennego, lub wynika to z regulacji odrębnych przepisów prawa (zarówno powszechnie obowiązującego jak i miejscowego). Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów w planie miejscowym ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Przenosząc wymogi ww. rozporządzenia na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków.

9) potrzeby interesu publicznego:

W planie miejscowym zostały ustalone zasady zagospodarowania terenów, które mają na celu niedopuszczenie do degradacji przestrzeni (zakaz zabudowy w terenach leśnych), a tym samym powinny realizować uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy. Ponadto plan dopuszcza realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z wyjątkiem masztów i wież telefonii komórkowej, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej). Ponadto projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony na stronie internetowej gminy.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej gminy. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan miejscowy nie przewiduje w swych ustaleniach realizacji zabudowy, która wymaga zaopatrzenia w wodę.

Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

Głównym celem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji połączeń komunikacyjnych (dróg wewnętrznych) terenów położonych w sąsiedniej gminie, a należących do jednego podmiotu gospodarczego, przy odpowiednim poziomie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego.

Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów. Przyjęte w studium zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się także z uwzględnieniem analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społecznych. Kwestie zagadnień społecznych w planowaniu przestrzennym poruszane są przede wszystkim w dokumentach strategicznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategiach i programach dodatkowych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wyniki z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabierzów przedstawiają się następująco:

1) przyjmuje się, że polityka przestrzenna zawarta w studium jest aktualna na dzień sporządzenia niniejszej analizy. Niemniej jednak z uwagi na dynamiczny rozwój społeczno-gospodarczy gminy Zabierzów, a to między innymi rosnący popyt na tereny przeznaczone pod zabudowę, wzrost znaczenia prywatnej własności ziemi, nasilające się znaczenie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także rozwój i dynamikę zmian w sposobie sprawowania władztwa planistycznego w ramach jednostek samorządów terytorialnych, należy założyć konieczność zmian w studium, jako procesu celowego, świadomego i racjonalnego kształtowania przestrzeni, którego celem jest osiągnięcie stanu pozwalającego na optymalne funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki przy możliwie najmniejszej liczbie konfliktów między różnymi podmiotami i nie prowadzącego do degradacji środowiska przyrodniczego;

2) stwierdzono, że instrumenty polityki określone w studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji studium jest przede wszystkim plan miejscowy, co potwierdza słuszność podjętej inicjatywy sporządzenia planów miejscowych dla obszarów objętych miejscowymi planami, które przestały być aktualne z uwagi na nową ustawę, która weszła w życie w 2003 roku, a także innych przepisów prawa w szczególności w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska, bądź stwierdzenia nieważności uchwał między innymi w sprawie użytku ekologicznego w Rzęsce.

3) realizacja przyjętej w studium polityki przestrzennej gminy Zabierzów znajdzie swój formalny wyraz w podjętych uchwałach w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych, z którymi gmina chciałaby wejść w nową kadencję 2014 – 2018;

4) mając na uwadze powyższe, gmina Zabierzów realizuje kierunki działań zmierzające do rozwoju całej Gminy zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium w zakresie:

- racjonalnego wykorzystania obszaru gminy, polegającego na: uzupełnieniu istniejącego zainwestowania i uczynieniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ograniczaniu możliwości dalszego rozpraszania zabudowy,

- wzmocnienia powiązań komunikacyjnych i funkcjonalnych z regionem,

- koncentracji usług lokalnych w centrach poszczególnych sołectw oraz wyraźnego ukształtowania przestrzeni publicznych i obszarów reprezentacyjnych,

- wykształcenia miejsc koncentracji usług o charakterze ponadlokalnym w otoczeniu Portu Lotniczego i Autostrady,

- aktywizacji turystycznej terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego wraz z otulinami.

Przedmiotowy plan miejscowy pozostaje w zgodności z wynikami analizy, a to w szczególności z powodu szczególnej charakterystyki obszaru jaki obejmuje i wynikającego z tego tytułu głównego celu planu jakim jest umożliwienie realizacji połączeń komunikacyjnych (dróg wewnętrznych) terenów położonych w sąsiedniej gminie, a należących do jednego podmiotu gospodarczego, przy odpowiednim poziomie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego.

Data uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Uchwałą Nr XLVI/446/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów Rada Gminy Zabierzów stwierdziła, że:

1. Polityka przestrzenna zawarta w studium jest aktualna na dzień sporządzenia niniejszej analizy. Niemniej jednak z uwagi na dynamiczny rozwój społeczno-gospodarczy gminy, a to między innymi rosnący popyt na tereny przeznaczone pod zabudowę, wzrost znaczenia prywatnej własności ziemi, nasilające się znaczenie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także rozwój i dynamikę zmian w sposobie sprawowania władztwa planistycznego w ramach jednostek samorządów terytorialnych, należy założyć możliwość zmian w Studium, jako procesu celowego, świadomego i racjonalnego kształtowania przestrzeni, którego celem jest osiągnięcie stanu pozwalającego na optymalne funkcjonowanie społeczeństwa i gospodarki przy możliwie najmniejszej liczbie konfliktów między różnymi podmiotami i nie prowadzącego do degradacji środowiska przyrodniczego.

2. Instrumenty polityki określone w Studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji jest przede wszystkim plan miejscowy, co potwierdza słuszność podjętej inicjatywy sporządzenia planów miejscowych dla obszarów objętych miejscowymi planami, które przestały być aktualne z uwagi na wejście w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej "ustawą") w 2003 r., a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów (zwane dalej "Studium"), które zaczęło obowiązywać w 2010 r., oraz innych przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska, bądź stwierdzenia nieważności uchwał lub ich zmian.

3. Wykonanie powierzonej Wójtowi Gminy Zabierzów Uchwałą Nr XLVIII/417/14 Rady Gminy Zabierzów z dnia 25 lipca 2014 r., w związku z uznaniem w § 2 tejże uchwały, znaczącej nieaktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed wejściem w życie ustawy z 2003 r., oraz Studium z 2010 r., znajduje swój formalny wyraz w podjętych uchwałach w sprawie przystąpienia do sporządzania następujących planów miejscowych:

1) uchwałą XXXI/244/13 z dnia 25 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w Gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128K w kierunku północnym;

2) uchwałą Nr XLIX/441/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Więckowice w gminie Zabierzów;

3) uchwałą Nr XLIX/440/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Rudawa w gminie Zabierzów;

4) uchwałą Nr XLIX/439/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Radwanowice w gminie Zabierzów;

5) uchwałą Nr XLIX/438/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pisary w gminie Zabierzów;

6) uchwałą Nr XLIX/437/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nielepice w gminie Zabierzów;

7) uchwałą Nr XLIX/436/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niegoszowice w gminie Zabierzów;

8) uchwałą Nr XLIX/435/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Młynka w gminie Zabierzów;

9) uchwała Nr XLIX/434/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kobylany w gminie Zabierzów;

10) uchwała Nr XLIX/433/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Karniowice w gminie Zabierzów;

11) uchwała Nr XLIX/432/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzoskwinia w gminie Zabierzów;

12) uchwała Nr XLIX/431/14 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezinka w gminie Zabierzów;

13) uchwała Nr XXIV/267/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów;

14) uchwała Nr XXXVIII/387/17 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabierzów – Osiedle Sienkiewicza”.

W uchwale rada gminy wskazała, że mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany lub sporządzenia nowych planów miejscowych ze względu na zmieniające się przepisy prawa, a także napływające wnioski instytucji i organów oraz osób fizycznych. Dlatego w chwili obecnej nie można określić szczegółowego zakresu zmian obowiązujących planów miejscowych, tym bardziej terminu ich wykonania. Zgodnie z dokonaną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabierzów, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały, w związku z podjęciem czternastu uchwał w sprawie sporządzenia miejscowych planów dla wszystkich nieaktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zabierzów, postanawia się kontynuować działania zmierzające do uchwalenia tychże. Stopień zaawansowania prac planistycznych daje podstawy do oceny Gminy Zabierzów jako Gminy przyjaznej dla mieszkańców i inwestorów zgodnie z założeniami przyjętymi w Strategii Rozwoju Gminy. Analizy dokonano z uwzględnieniem przewidywanych uwarunkowań przestrzennych i prawnych.

Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia plan miejscowego mogą nieść ze sobą zarówno obciążenia dla finansów publicznych, w tym dla budżetu gminy, jak i potencjalne dochody.

Koszty wynikające z ustaleń planu miejscowego dotyczą przeważnie budowy dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy. Skutki finansowe, które wiążą się z wyznaczeniem w planie nowych gminnych dróg publicznych to przede wszystkim koszty ich realizacji (w tym projektowanie), jak również pozyskania gruntu pod ich budowę.

Przedmiotowy plan miejscowy nie przewiduje w swoich ustaleniach budowy dróg publicznych, a tym samym nie prognozuje wydatków z budżetu gminy na te cele.

Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym gmina będzie uprawniona do pobrania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez okres 5 lat. Jeżeli w wyniku uchwalenia planu spadnie wartość nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty ją zbywa – może zażądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Może to nastąpić tylko w przypadku, kiedy właściciel zbywa tą nieruchomość w okresie 5 lat od wejścia w życie ustaleń nowego planu – po tym okresie obowiązek wypłaty odszkodowań wygasa. Na terenie opracowania nie przewiduje się wystąpienia ww. przypadków.

Po stronie dochodów znajdują się także przychody z tytułu podatku od nieruchomości, jednak z uwagi na ochronny charakter planu, nie przewiduje się zmian w wysokości odprowadzanych do budżetu gminy podatków.

Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu jest obciążone dużym ryzykiem błędu, który wynika z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.