

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRZESZOWICACH
w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Krzeszowice

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) a także art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzeszowicach **uchwała**, co następuje:

§ 1. Na podstawie dokonanej przez Burmistrza Gminy Krzeszowice *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krzeszowice wraz z analizą aktualności dokumentów planistycznych*, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, stwierdza się:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice, zatwierdzone uchwałą nr LXIX/744/2023 z dnia 30 listopada 2023 r., pozostaje aktualne;

2. Wszystkie obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;

3. Istnieje potrzeba kontynuacji procedur planistycznych dotyczących opracowywanych obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian, co pozwoli na objęcie całego obszaru gminy planami miejscowymi.

§ 2. Załącznik do niniejszej uchwały stanowi dokument pn. *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krzeszowice wraz z analizą aktualności dokumentów planistycznych*.

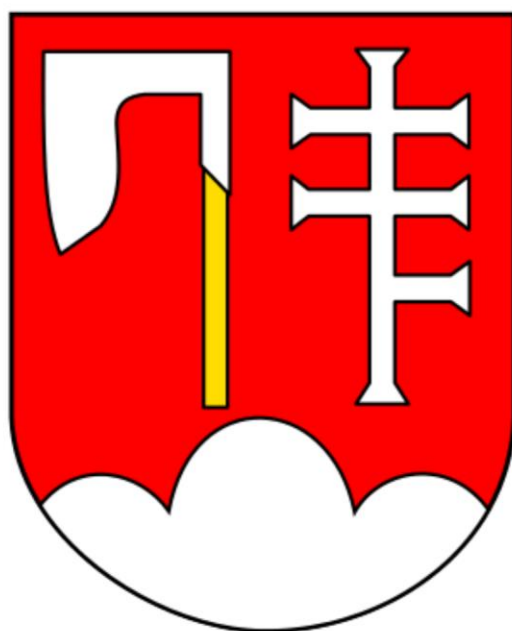
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Krzeszowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Wacław Gregorczyk

r.pr. Grzegorz Wrzesień

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY KRZESZOWICE
WRAZ Z ANALIZĄ AKTUALNOŚCI
DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**



**Załącznik do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia**

MCF studio
M. Czechowska, M. Fajkosz spółka cywilna

KRZESZOWICE - KRAKÓW, kwiecień/maj 2025 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska – główny projektant**
uprawniona do sporządzania studium i planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561**
uprawniona do sporządzania studium i planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk**
- **mgr inż. Monika Rysak**
- **mgr inż. Marta Błoniarz**
- **mgr Jakub Biegun**
- **mgr inż. Leszek Laskosz**

SPIS TREŚCI**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. WPROWADZENIE	4
1.1. PODSTAWY PRAWNE DO SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA, CEL I ZAKRES	4
1.2. WYKAZ DOKUMENTÓW PODDANYCH ANALIZIE I OCENIE	5
1.3. WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH PRZEDMIOTU OPRACOWANIA ORAZ NIEZBĘDNYCH DO ROZPATRZENIA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ PLANU	6
2. STAN GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ GMINY KRZESZOWICE	7
2.1 ANALIZA OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZOWICE	7
2.2 ANALIZA STOPNIA FAKTYCZNEGO WYKORZYSTANIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH	8
3. OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NA PODSTAWIE ANALIZY POTRZEB INWESTYCYJNYCH I RUCHU BUDOWLANEGO	13
4. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I POSTĘPU W ICH OPRACOWANIU	16
5. PODSUMOWANIE	28

1. WPROWADZENIE

1.1. PODSTAWY PRAWNE DO SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA, CEL I ZAKRES

Podstawę prawną do sporządzenia oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Krzeszowice stanowi **art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)** dalej „ustawa, uopizp”, który zobowiązuje Burmistrza Gminy Krzeszowice do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń planu ogólnego (wcześniej studium), z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Analiza podlega zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie zostaje przekazana Radzie Miejskiej, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności obowiązującego na terenie gminy planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. Wyniki analiz i oceny aktualności dokumentów Burmistrz przekazuje Radzie Gminy co najmniej raz w okresie kadencji.

Rozpatrując podstawę prawną niniejszego dokumentu należy również zauważyć, iż w ostatnim czasie nastąpiły istotne zmiany legislacyjne, w tym mające wpływ na analizę. Poprzez o ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono korekty w systemie planowania przestrzennego, w tym m.in.:

- ustanowiono nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całego terenu gminy, w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym stają się wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji warunkach zabudowy,
- uchylono przepisy w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego,
- dokonano zmian w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które po wejściu w życie planu ogólnego wydawane będą co do zasady wyłącznie w wyznaczonych obszarach uzupełnień zabudowy oraz staną się terminowe,
- wprowadzono nową formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny, tj. plan na wniosek inwestora/właściciela nieruchomości.

Wskazane powyżej zmiany, w szczególności wyłączenie studium z systemu planowania przestrzennego oraz wprowadzenie planu ogólnego, wywołują konsekwencje dla analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym rzutując na jej zakres przedmiotowy – dotychczasowa ocena aktualności studium została zastąpiona przez ocenę aktualności planu ogólnego. Jednocześnie przepisy przejściowe zakładają, że do czasu wejścia w życie planu

ogólnego pod jego pojęciem nadal należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), a tym samym dokonywać tejże analizy. Przepisy w aktualnym brzmieniu nie dopuszczają już jednak możliwości zmiany studium, poza drobnymi wyjątkami, co ocenę jego aktualności czyni bezprzedmiotową i bezcelową. Biorąc jednak pod uwagę toczące się na obszarze Gminy Krzeszowice procedury planistyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wciąż związanych przepisem o zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, poddano je analizie uproszczonej.

Generalnym założeniem analizy jest poddanie ocenie dokumentów planistycznych, ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie polityki przestrzennej. Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych, a przez to zapewnienia ciągłości procesów planistycznych. Celem niniejszej analizy jest zatem wskazanie kierunku prac planistycznych, za sprawą którego możliwe będzie dokonanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem oczekiwań mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości rozwojowych gminy oraz uwarunkowań rozwoju.

Niniejszą ocenę przeprowadzono dokonując analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy w okresie od roku 2018 - do końca grudnia 2024 r.

Dokument uzyskał pozytywną ocenę Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej zgodnie z opinią Komisji z dnia 05.06.2025 r.

1.2.WYKAZ DOKUMENTÓW PODDANYCH ANALIZIE I OCENIE

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzeszowice,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Krzeszowice – według wykazu podanego w rozdziale 2.2.

Wyniki analiz i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz przekazuje Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzeszowice oraz obowiązujących planów miejscowych, w szczególności: ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, zbadanie aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz spójności opracowań planistycznych z planami inwestycyjnymi.

1.3.WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH PRZEDMIOTU OPRACOWANIA ORAZ NIEZBĘDNYCH DO ROZPATRZENIA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ PLANU

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)*
2. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278)*
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725)*
4. Ustawa 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.)*
5. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.)*
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.)*
7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.)*
8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.)*
9. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)*
10. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zm.)*
11. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1834 z późn. zm.)*
12. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 z późn. zm.)*
13. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.)*
14. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405)
15. Rozporządzenie 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)
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 726).*

2. STAN GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ GMINY KRZESZOWICE

2.1 ANALIZA OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZESZOWICE

Zgodnie z nieobowiązującymi już regulacjami ustawy, założeniem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było określenie polityki przestrzennej gminy oraz lokalnych zasad zagospodarowania. Przedmiot ustaleń obejmował obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych wraz z istniejącą siecią osadniczą, potencjałem ludzkim, infrastrukturą techniczną i społeczną, aktualnym stanem rozwoju gospodarczego oraz walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stosownie do brzmienia przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji ustawy, nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP. Studium jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, a jego ustalenia są i będą wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów ustawy co najmniej do 30 czerwca 2026 r.

Tym samym **Studium nadal zobowiązuje:**

- organ wykonawczy gminy, przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian,
- Radę Miejską w Krzeszowicach, przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian.

Aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice zostało zatwierdzone Uchwałą nr LXIX/744/2023 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30.11.2023 r. (dokument ujednolicony) i z uwagi na czasookres wprowadzonej ostatniej zmiany (zmiana nr 8) co do zasady spełnia wymogi, które obowiązywały do dnia 24 września 2023 r., czyli do wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Osiem zmian studium wprowadzonych do dokumentu od czasu przyjęcia jego pierwotnej wersji w 2009 r. podyktowanych było potrzebą nadążenia za zmianami społeczno-gospodarczymi, w okresie który cechował się w gminie znaczną dynamiką rozwoju. Zmianami tymi uruchomiono do zainwestowania nowe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jedno - i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej a także usług i produkcji. Od 2015r. zapotrzebowanie na te tereny sukcesywnie uzasadniano w bilansie sporządzanym na potrzeby zmian studium, wskazując istotne czynniki rozwojowe, uzasadniające zwiększanie zasobów rezerw terenowych mimo ich dużej skali. Dzięki tym zmianom, studium należy uznać za aktualne, czego dowodzi także fakt, iż w okresie jego obowiązywania służyło na potrzeby opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które sukcesywnie konsumowały ustalone kierunki rozwoju poprzez wskazanie spójnego z nimi przeznaczenia terenów.

Instytucja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostanie usunięta z porządku prawnego, natomiast aktualnie obowiązujące dokumenty zachowają moc do momentu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r. Do dnia utraty mocy będą miały zastosowanie aktualne przepisy, a co za tym idzie, obowiązywać będzie zasada nienaruszalności ustaleń studium poprzez projektu planu miejscowego, co wynika z art. 65.1. Ustawy o zmianie uopizp.

Zgodnie z aktualnymi przepisami obowiązujący dokument może również, do dnia utraty mocy, podlegać zmianie przy czym dopuszczalność nowelizacji ograniczono do procedur, które przed dniem wejścia w życie ustawy przedłożono do opiniowania i uzgodnień oraz zmian dotyczących wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235 oraz z 2019 r. poz. 1901) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę, iż w chwili obecnej nie są prowadzone prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie ma też przesłanek do wszczęcia jego zmiany, zakłada się, że aktualne założenia przestrzenne określone w obowiązującym dokumencie stanowić będą podstawę opracowania planów miejscowych lub ich zmian do dnia przyjęcia planu ogólnego gminy.

2.2 ANALIZA STOPNIA FAKTYCZNEGO WYKORZYSTANIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH

Zabudowa mieszkalna w Gminie Krzeszowice to w przeważającej części zabudowa niska, jednorodzinna – wolnostojąca. Na terenie miasta Krzeszowice występuje również zabudowa wielorodzinna, średniej i wysokiej intensywności. Cechą charakterystyczną układu osadniczego jest zwarta, zdyscyplinowana zabudowa w częściach historycznych oraz w bezpośrednim otoczeniu, a także rozwinięcie zwartego układu wzdłuż głównych dróg przechodzących przez obszar wsi. Nowa zabudowa, będąca rezultatem wzrastających gwałtownie potrzeb powoduje tworzenie się przysiółków w obszarach peryferyjnych, przechodzących w zabudowę rozproszoną w terenach odległych od głównych dróg. Nowa zabudowa lokalizowana jest wzdłuż niemalże wszystkich ciągów komunikacyjnych, ale także na niezainwestowanych terenach oderwanych od istniejących struktur osadniczych.

Gmina Krzeszowice, jako część Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, doświadcza wzrostu inwestycji w budownictwo mieszkaniowe, szczególnie w zakresie budownictwa jednorodzinnego. Rozwój ten koncentruje się głównie w miejscowościach i lokalizacjach, które oferują atrakcyjne warunki dla osiedlania się, w tym dostęp do infrastruktury oraz bliskość terenów zielonych. Zabudowa usługowa oraz przemysłowo-składowa dominują głównie w Krzeszowicach, przy czym znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod rozwój usług zarezerwowano w dokumentach planistycznych także w obszarze Filipowic, Nawojowej Góry Rudna, Woli Filipowskiej i Miękinii. Ogółem, w gminie Krzeszowice 2633,4 ha to tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod różne formy

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zabudowy jednorodzinnej z usługami, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje powierzchnię 73,3 ha, usługowa 642,7 ha, produkcyjna/przemysłowa 431,2ha a tereny komunikacji zajmują 631,5 ha. Znaczny udział w powierzchni gminy mają tereny rolne – 2221,7,2 ha, a jeszcze większy różne formy zieleni, w tym lasy – 7228,2 ha.

Charakterystykę obszarów rozwoju budownictwa mieszkaniowego, określonych na podstawie aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy przedstawiają poniższe statystyki.

MIEJSCOWOŚĆ	POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP W HA (ŁĄCZNIE)	XII 2018 R.	XII 2019 R.	XII 2020 R.	XII 2021 R.	2022 R.	XII 2018 R.	XII 2019 R.	XII 2020 R.	XII 2021 R.	2022 R.	2018-2022 wzrost w HA	2018-2022 wzrost w %	POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W SUIKZP W HA	% POWIERZCHNI TERENÓW MIESZKANIOWYCH (ŁĄCZNIE) W MPZP W ODNIESIENIU DO TERENÓW MIESZKANIOWYCH W SUIKZP
CZERNA	87,88	59,1	59,1	59,24	59,24	59,24	60,4	60,4	60,6	60,6	60,6	0,14	0,3	87,88	100,0
DUBIE	19,5	11,98	12,16	12,21	12,27	12,62	61,4	62,4	62,6	62,9	64,7	0,64	5,3	26,16	74,5
DĘBNIK	16,05	9,29	9,51	9,65	9,65	9,83	57,9	59,3	60,1	60,1	61,2	0,54	5,8	24,21	66,3
PACZÓŁTOWICE	105,81	54,24	54,31	54,31	54,69	55,41	51,3	51,3	51,3	51,7	52,4	1,17	2,2	122,9	86,1
OSTRĘŻNICA	84,21	43,3	43,75	43,82	43,88	44,08	51,4	52,0	52,0	52,1	52,3	0,78	1,8	94,69	88,9
FRYWĄŁD	42,09	23,23	23,97	24,07	24,43	24,53	55,2	56,9	57,2	58,0	58,3	1,3	5,6	53,45	78,7
MIĘKINIA	126,42	71,03	71,96	72,38	72,38	73,1	56,2	56,9	57,3	57,3	57,8	2,07	2,9	164,71	76,8
FIŁPOWICE	153,92	100,92	101,73	101,9	102,34	103,59	65,6	66,1	66,2	66,5	67,3	2,67	2,6	186,59	82,5
NAWOJOWA GÓRA	147,57	94,39	95,12	95,4	96,22	97,05	64,0	64,5	64,6	65,2	65,8	2,66	2,8	164,65	89,6
SIEDLEC	77,1	47,93	48,05	48,56	49,81	50,69	62,2	62,3	63,0	64,6	65,7	2,76	5,8	106,99	72,1
ZARY	25,3	16,68	16,68	16,96	17,29	17,41	65,9	65,9	67,0	68,3	68,8	0,73	4,4	26,01	97,3
NOWA GÓRA	151,81	84,45	85,02	86,18	86,94	87,82	55,6	56,0	56,8	57,3	57,8	3,37	4,0	209,35	72,5
ZALAŚ	248,49	135,96	136,78	138,33	139,07	140,91	54,7	55,0	55,7	56,0	56,7	4,95	3,6	256,29	97,0
RUDNO	126,19	58,6	59,12	61,12	61,82	63,22	46,4	46,8	48,4	49,0	50,1	4,62	7,9	126,19	100,0
SANKA	162,62	100,01	102,17	103,14	105,85	107,65	61,5	62,8	63,4	65,1	66,2	7,64	7,6	205,01	79,3
TENCZYNEK	287,47	177,49	180,06	181,12	183,37	185,71	61,7	62,6	63,0	63,8	64,6	8,22	4,6	287,47	100,0
WOLA FIŁPOWSKA	274,74	153,43	155,92	157,89	159,71	161,4	55,8	56,8	57,5	58,1	58,7	7,97	5,2	285,64	96,2
Suma/średnia	2137,17	1236,03	1249,41	1260,28	1272,96	1288,26	57,8	58,5	59,0	59,6	60,3	52,23	4,2	2428,19	
			13,38	10,87	12,68	15,3		0,7	0,5	0,6	0,7	52,23			
MIEJSCOWOŚĆ	POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP W HA (ŁĄCZNIE)	XII 2018 R.	XII 2019 R.	XII 2020 R.	XII 2021 R.	2022 R.	XII 2018 R.	XII 2019 R.	XII 2020 R.	XII 2021 R.	2022 R.	2018-2022 wzrost w HA	2018-2022 wzrost w %	POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W SUIKZP W HA	% POWIERZCHNI TERENÓW MIESZKANIOWYCH (ŁĄCZNIE) W MPZP W ODNIESIENIU DO TERENÓW MIESZKANIOWYCH W SUIKZP
KRZESZOWICE (obrg 01)	337,22	133,7	134,1	134,5	138,1		39,6	39,8	39,9	41,0		4,4	3,3		
Czatkowice i Żbik (obrg 02 i 20)	218,2	106,8	109,3	110,1	110,9		48,9	50,1	50,5	50,8		4,1	3,8		
Suma/średnia	555,42	240,5	243,4	244,6	249		43,3	43,8	44,0	44,8		8,5	3,5		
							+0,5	+0,2	+0,8						

Źródło: Urząd Miejski w Krzeszowicach

Aktualnie wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową odbywa się w planie ogólnym gminy na podstawie ściśle określonych zasad, wynikających z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową (jednorodziną, wielorodziną, zagrodową), w pierwszej kolejności uwzględnia się:

- Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
- Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

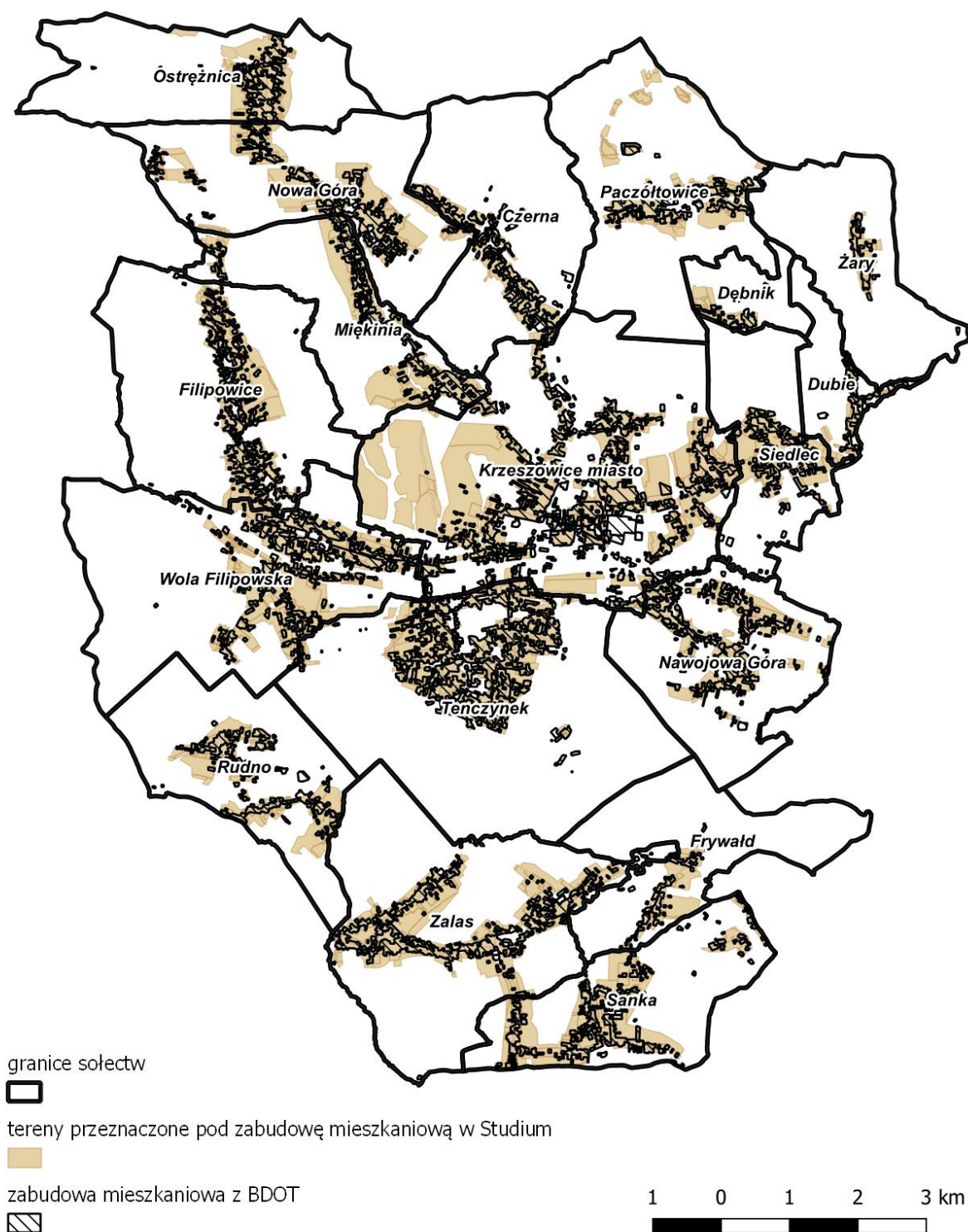
Obszary uzupełnienia zabudowy to tereny w ramach istniejącej zabudowy, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową bez konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I–III. Wyznaczenie OUZ jest jednak szczególnie istotne jedynie

w gminach, gdzie znaczna część zabudowy powstaje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

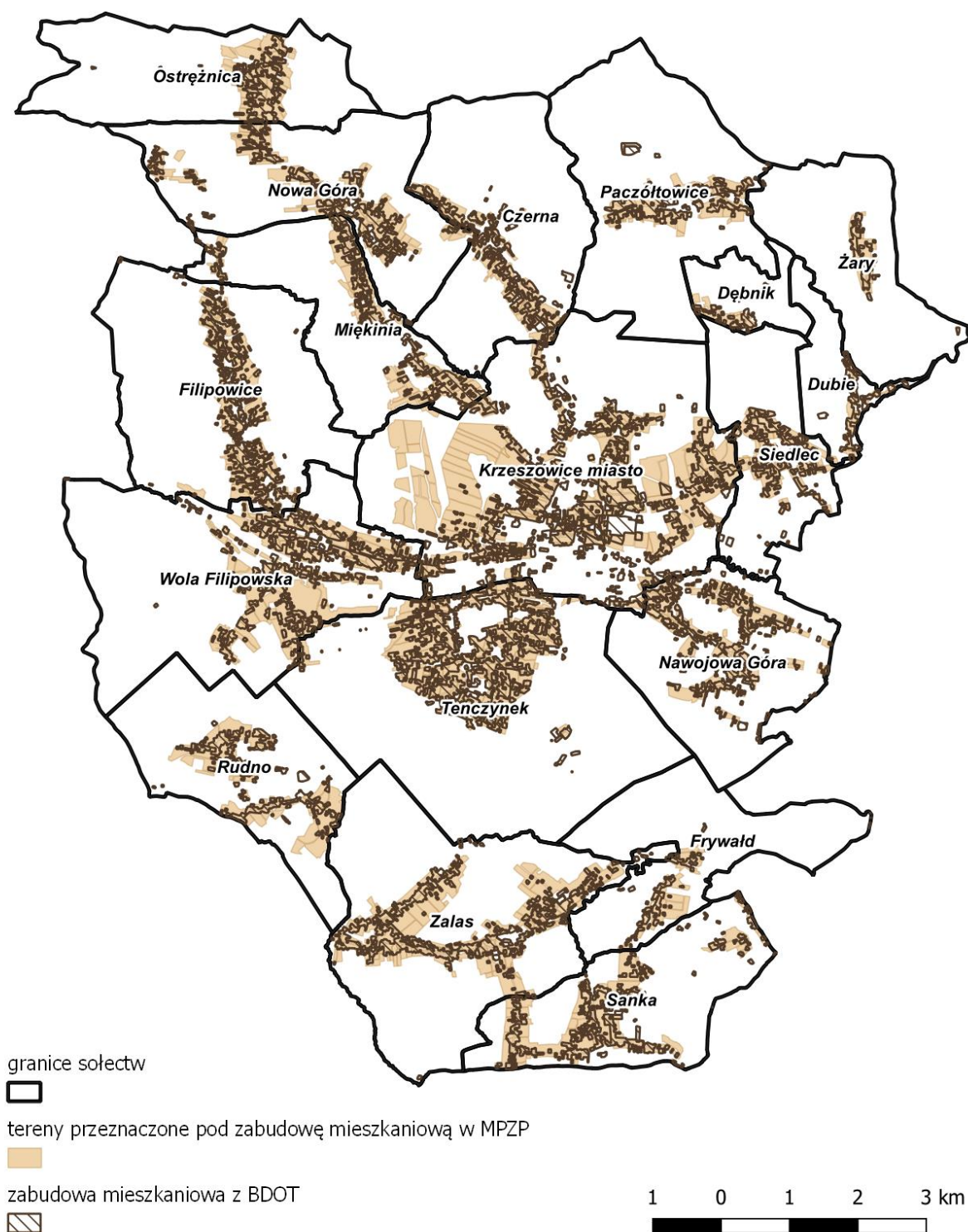
Plan ogólny musi uwzględniać bilans pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, a chłonnością terenów niezabudowanych. Zapotrzebowanie oblicza się na podstawie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (powiększonej o 5%) oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca. Chłonność terenów obejmuje powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oraz ich zdolność do przyjęcia nowej zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych jest możliwe tylko wtedy, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych w istniejących MPZP i OUZ nie przekracza 130% zapotrzebowania. Jeśli chłonność przekracza ten próg, nie można wyznaczać nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Wyższe niż wynikające z bilansu do planu ogólnego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, można wykazać w pracach nad planem ogólnym jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890), sporządzonej na bazie znowelizowanych przepisów.

Aktualnie, zgodnie z danymi BAZY DANYCH OBIEKTÓW TOPOGRAFICZNYCH (BDOT) w Gminie Krzeszowice na cele zabudowy: jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej zainwestowane jest ok. 1354 ha. Zgodnie z bilansem terenów wskazanym w Kierunkach rozwoju Studium przeznaczonych na rozwój tych funkcji jest ok. 3206 ha, tym samym ok. 1852 ha stanowi rezerwę niezainwestowaną, choć w znaczącej części (ok. 89%) już przeznaczoną na cele inwestycyjne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



*Tereny faktycznie zainwestowane zabudową mieszkaniową
na tle terenów przeznaczonych na ten cel w studium*



*Tereny faktycznie zainwestowane zabudową mieszkaniową
na tle terenów przeznaczonych na ten cel w mpzp*

3. OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NA PODSTAWIE ANALIZY POTRZEB INWESTYCYJNYCH I RUCHU BUDOWLANEGO

W studium (docelowo planie ogólnym) oraz planach miejscowych uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, a także stanu środowiska i stanu dziedzictwa kulturowego. Określa się w szczególności obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z obserwowanym wzrostem liczby działań inwestycyjnych w branży budowlanej, konieczna jest ciągła aktualizacja przeznaczenia terenów określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których kierunki wyznacza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a docelowo- plan ogólny. Potrzeba ciągłej aktualizacji dokumentów wynika zatem nie tylko z konieczności utrzymania ich zgodności z przepisami prawa i wynikających z nich uwarunkowań, ale również z inicjatywy inwestycyjnej wyrażonej we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenów.

W latach 2018-2019 podjęto inicjatywę aktualizacji ustaleń planu miejscowego na obszarze Miasta Krzeszowice, zakończoną uchwałami w roku 2020, W 2021 r. przyjęto zmianę dla terenów UAG w Filipowicach a w 2022 r. zmianę mpzp Filipowice dla terenu cmentarza.

Aktualnie prowadzone są zainicjowane w latach 2019 - 2020 procedury planistyczne aktualizacji dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego :

- na obszarze sołectw Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary
- na obszarze sołectwa Frywałd
- na obszarze miasta Krzeszowice - obszar Parku Potockich.

oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych nieruchomości w miejscowości Czerna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Krzeszowice, Miękinia, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas w Gminie Krzeszowice - zakres punktowy.

W ramach prowadzonych procedur planistycznych zgromadzono wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmiany przeznaczenia terenu zarówno w samym mpzp jak i docelowo w planie ogólnym.

W procedurach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice oraz sołectwa Frywałd

wpłynęło łącznie 105 wniosków, z których znaczna część dotyczy obszarów i zagadnień nie objętych zmianami planów, wskazując jednocześnie na docelowo oczekiwanie zmiany.

Podobnie- w związku z zainicjowaniem procedury sporządzania planu miejscowego w zakresie punktowym dla miejscowości Czerna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Krzeszowice, Miękinia, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas zebrano w sumie 41 wniosków i dodatkowo 45 poza zakresem zmiany.

Niezależnie od prowadzonych procedur planistycznych właściciele nieruchomości, w okresie od 2018-2024 r. złożyli także ponadto łącznie 441 wniosków, z czego:

- w 2018r. - 51
- w 2019r. - 48
- w 2020r. - 30
- w 2021r. - 62
- w 2022r. - 61
- w 2023r. - 63
- w 2024r. - 126

Wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia działek na tereny budowlane (zabudowa mieszkaniowa) i rozkładają się stosunkowo proporcjonalnie pomiędzy obowiązujące plany miejscowe.

W okresie przejściowym pomiędzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a planem ogólnym, niebagatelne znaczenie w analizie potrzeb i oczekiwań lokalnej społeczności ma także fakt, iż Rada Miejska w Krzeszowicach, Uchwałą Nr IV/43/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r., zdecydowała o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego. Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o możliwości składania wniosków wpłynęło ich łącznie 914, z czego niewielka jedynie ilość nie dotyczy materii planu ogólnego.

Wiele z wniosków zawiera postulat utrzymania aktualnych możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi mpzp, wiele z nich jednak wyraża oczekiwanie zmiany przeznaczenia terenu, zwiększającej zasięg terenów budowlanych, w sąsiedztwie obszarów, możliwych już dziś do zabudowy ale nadal niezainwestowanych.

Aktualnie, rozwój budownictwa, szczególnie mieszkaniowego w gminie Krzeszowice należy ocenić jako umiarkowany, ale stabilny. Wzrost liczby mieszkań oraz poprawa ich standardu technicznego wskazują na pozytywny trend w sektorze mieszkaniowym, dodatkowo, dostępność infrastruktury technicznej, takiej jak wodociągi i znaczny stopień skanalizowania, wpływa na atrakcyjność gminy dla potencjalnych mieszkańców. Warto również zauważyć, że rozwój budownictwa mieszkaniowego może być związany z migracjami z Krakowa do strefy podmiejskiej, co wpływa na zwiększone zapotrzebowanie na nowe mieszkania w gminie Krzeszowice.

W okresie 2019–2023r. w gminie Krzeszowice obserwowano stabilny poziom aktywności budowlanej, przy niewielkich wahaniach w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę. W 2019 roku wydano 154 pozwolenia, w 2020 roku nastąpił niewielki wzrost –162 pozwolenia, co oznaczało przyrost o około 5% w stosunku do roku poprzedniego. Trend

wzrostowy utrzymał się również w 2021 roku, kiedy to wydano 170 pozwoleń na budowę, co było najwyższą wartością w analizowanym pięcioleciu. Wzrost ten mógł być wynikiem ożywienia inwestycji mieszkaniowych oraz indywidualnych inwestycji budowlanych po okresie ograniczeń pandemicznych. W kolejnych latach zaobserwowano nieznaczne spowolnienie. W 2022 roku liczba wydanych pozwoleń spadła do 158, co jednak wciąż utrzymywało się na poziomie wyższym niż w 2019 roku. W 2023 roku wydano 147 pozwoleń, co stanowiło najniższy wynik w pięcioletnim okresie i oznaczało spadek o około 13% w stosunku do szczytowego roku 2021.

W samym 2023r. ruch budowlany w gminie cechował się także umiarkowanym tempem rozwoju, ale jednocześnie bardzo wysoką jakością nowo powstających zasobów mieszkaniowych. Wydano łącznie 252 pozwolenia na budowę, z czego:

- Budynki mieszkalne jednorodzinne: 147 pozwoleń
- Budynki produkcyjne i służące gospodarce rolnej: 9 pozwoleń
- Domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże: 7 pozwoleń
- Budynki kultury i ogrodów zoologicznych: 2 pozwolenia
- Budowle hydrotechniczne piętrzące: 8 pozwoleń
- Budynki kultu religijnego: 1 pozwolenie
- Budynki administracji publicznej: 1 pozwolenie
- Inne budynki mieszkalne: 1 pozwolenie
- Budynki sportowe: 1 pozwolenie
- Budynki biurowe: 1 pozwolenie
- Budynki handlu, stacje obsługi pojazdów: 2 pozwolenia
- Budynki przemysłowe, składowe, kolejowe: 6 pozwoleń
- Kolejowe obiekty mostowe: 1 pozwolenie
- Sieci gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne, rurociągi: 65 pozwoleń
- Budynki gospodarcze drogowe: 1 pozwolenie

W ciągu całego roku oddano do użytkowania 63 nowe mieszkania, co odpowiada 1,98 mieszkania na 1000 mieszkańców. Był to wynik niższy niż średnia zarówno dla województwa małopolskiego (6,27), jak i całego kraju (5,88). Zdecydowana większość nowych mieszkań – około 87% – powstała w ramach budownictwa indywidualnego, natomiast pozostała część została przeznaczona na sprzedaż lub wynajem. Nowe lokale mieszkalne w Krzeszowicach wyróżniały się na tle regionu: ich przeciętna powierzchnia użytkowa wyniosła aż 148,2 m², co znacząco przewyższało średnią wojewódzką (94,1 m²) i krajową (90,0 m²). Ponadto mieszkania te były bardziej przestronne – średnia liczba izb w nowym mieszkaniu wynosiła 5,46, podczas gdy w Małopolsce średnio było to 3,91, a w Polsce 3,79. Na koniec 2023 roku w całej gminie znajdowało się 11 897 mieszkań, co dawało 373 mieszkania na 1000 mieszkańców. Choć wskaźnik ten był nieco niższy niż średni dla województwa i kraju, to standard techniczny zasobów mieszkaniowych pozostawał wysoki. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 84,6 m², a przeciętna liczba izb – 4,18. Pod względem wyposażenia techniczno-sanitarnego gmina Krzeszowice osiągała bardzo dobre wyniki: 97,6% mieszkań było podłączonych do wodociągu, 93,9% wyposażono w ustęp spłukiwany, a 91,9% posiadało

łazienkę. Dodatkowo 80,2% mieszkań miało centralne ogrzewanie, a 88,4% było podłączonych do sieci gazowej.

[Na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego]

4. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I POSTĘPU W ICH OPRACOWANIU

Analizie poddano cały obszar Gminy Krzeszowice, uwzględniając:

- zagadnienia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zmiany w ustawodawstwie przepisów odrębnych, mających wpływ na aktualność planów,
- stopień realizacji planów miejscowych.

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) objęto 99,8% powierzchni Gminy Krzeszowice - z wyłączeniem terenów, dla których wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stwierdzono nieważność planów na obszarach położonych w miejscowościach: Krzeszowice, Czatkowice, Dębnik, Dubie i Siedlec.

Obowiązywanie planów zagospodarowania na większości terenów inwestycyjnych minimalizuje kwestię wydawania warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak również pozwala prowadzić zrównoważoną politykę przestrzenną na terenie gminy.

Zestawienie obowiązujących MPZP

L.p.	Nr Uchwały Rady Miejskiej w Krzeszowicach	z dnia	w sprawie
1.	X/73/2011	30.06.2011	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Frywałd
2.	XXXI/348/2013	23.05.2013	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w projektowanych granicach terenu górniczego wyznaczonych dla eksploatacji udokumentowanego złoża "Czatkowice" w gminie Krzeszowice
3.	XLV/532/2014	22.10.2014	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw; Dębnik, Dubie, Siedlec w Gminie Krzeszowice
4.	XXXI/347/2013	23.05.2013	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Krzeszowice ograniczonego od północy DK79 - ul. Kościuszki, od zachodu - rz. Krzeszówką, od południa - działką nr 1614

			(tereny PKP), od wschodu - działkami nr 1703/1, 1703/2, 1704/6, 1614 (tereny PKP)
5.	XXXVII/458/2017	23.11.2017	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
	XXVI/268/2020	24.09.2020	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
	XXVII/277/2020	29.10.2020	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
	XXVII/278/2020	29.10.2020	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
	XXVII/279/2020	29.10.2020	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice
6.	XXXIII/404/2017	29.06.2017	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przemysłowy po dawnej kopalni porfiru w Miękinii i Czernej
	XXV/266/2020	17.09.2020	zmieniająca Uchwałę Nr XXXIII/404/2017 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przemysłowy po dawnej kopalni porfiru w Miękinii i Czernej
7.	XLIV/572/2018	28.06.2018	w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice
	XXXIX/440/2021	30.09.2021	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice, obejmującej obszar w zachodniej części sołectwa Filipowice w Gminie Krzeszowice
	LIV/597/2022	29.09.2022	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 1219 obręb Filipowice w Gminie Krzeszowice
	LXXI/775/2024	25.01.2024	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap A
8.	XXXV/367/2021	27.05.2021	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Frywałd dla złoża Zalas

źródło: Urząd Gminy Krzeszowice

Aktualnie prowadzone są prace nad zmianami planów:

- **na obszarze sołectw Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice** w oparciu o uchwałę nr XV/165/2019 Rady Miejskiej

w Krzeszowicach z dnia 31.10.2019 zmieniona Uchwałą Nr XXXVI/391/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 24 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr LIX/650/2023 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 23 lutego 2023 r.) (etap B) – etap opiniowania i uzgodnień projektu.

Przedmiotem zmiany etapu B są czynności polegające na zmianie przeznaczenia poszczególnych terenów, wskazanych na załącznikach graficznych do uchwały o przystąpieniu do zmiany planu (powierzchnia ok. 394 ha), zmiany części tekstowej, wynikające ze zmian w części graficznej, w tym także ustalenia dotyczące ustanowienia stref powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wynikających z Planu Generalnego lotniska Kraków-Balice na lata 2016-2036.

- **na obszarze sołectwa Frywałd** w oparciu o uchwałę nr XV/166/2019 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 31.10.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Frywałd – etap opiniowania i uzgodnień projektu.

Przedmiotem zmiany planu jest uzupełnienie ustaleń w zakresie ustanowienia stref powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wynikających z Planu Generalnego lotniska Kraków-Balice na lata 2016-2036 oraz zmiana innych zapisów tekstowych w Uchwale Nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30.06.2011r. w celu ujednolicenia ustaleń obowiązujących na obszarze gminy.

- **na obszarze miasta Krzeszowice** - obszar Parku Potockich w oparciu o uchwałę nr VII/84/2019 z dnia 29.03.2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice.

W toku jest także procedura **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** dla wybranych nieruchomości w miejscowości Czerna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Krzeszowice, Miękinia, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas w Gminie Krzeszowice - zakres punktowy, w oparciu o uchwałę nr II/31/2024 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 maja 2024 r. – etap wewnętrznego opiniowania.

Sporządzany plan miejscowy obejmuje swoimi granicami obszar ok. 251 ha, w tym nieruchomości, dla których nie obowiązuje w chwili obecnej plan miejscowy, a także nieruchomości, na których przeznaczenie terenu, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, możliwe jest do zmiany w zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice (w tym w związku ze zmianą dokonaną uchwałą nr LXIX/744/2023 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krzeszowice).

Istotnym z punktu widzenia oceny jest fakt, iż wszystkie z obowiązujących z miejscowych planów obowiązujących na obszarze Gminy sporządzono w oparciu o ustawę z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, choć znaczna część z nich, w oparciu o brzmienie ustawy sprzed nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), która uściśliła zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wprowadzając m.in. obowiązek ustalania maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy czy minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

Tym samym dla znacznej większości terenów, którym przeznaczenie określono w latach 2011-2018 nie wskazano wszystkich parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, które określa się według aktualnie obowiązujących przepisów. W obecnym kształcie plany zawierają jednak ustalenia wystarczające dla funkcji wyznaczonej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w sposób dostateczny dla wydania pozwolenia na budowę ustalają przeznaczenie terenów oraz określają sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, w tym ograniczenia w użytkowaniu terenów.

Poniższa tabela przedstawia łączną analizę zawartości MPZP Gminy Krzeszowice w okresie 2011-2024r., jako planów sporządzonych według stosunkowo jednolitego porządku prawnego.

Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu miejscowego

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Spełnienie w mpzp wymogu (+) lub nie (-)
art.15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404), W planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - zawierające określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia;	+/- w nowej edycji planów wymagana aktualizacja zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404),
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawierające określenie:	+/-

	- cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, - cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, - nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	w nowej edycji planów wymagana aktualizacja z uwagi na zmiany w zasięgach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów	+/- w nowej edycji planów wymagana aktualizacja zgodnie z wytycznymi nadrzędnych aktów prawnych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody
4)	zasady kształtowania krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów	+
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	+/- w nowej edycji planów wymagana aktualizacja w zakresie gminnej ewidencji zabytków (realizowana w prowadzonych procedurach)
6)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	+
7)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;	+/- brak wszystkich wskaźników wymaganych aktualnymi przepisami, wskaźniki określone według nieaktualnej nomenklatury - w nowej edycji planu wymagana aktualizacja zgodnie z wytycznymi uopizp
8)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	+/- - obowiązujące miejscowe palny zagospodarowania przestrzennego nie ujawniają informacji o występowaniu złoża węgla kamiennego „Tenczynek” WK 393 – zgodnie z art. 95 ust. 3 – obowiązek ujawnienia. - ze względu na zmiany w środowisku przyrodniczym w nowej edycji planów wymagana aktualizacja danych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nadrzędnych aktów prawnych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody

		- aktualizacja w związku z przyjęciem nowego Planu Zagospodarowania Województwa Małopolskiego (częściowo realizowana w prowadzonych procedurach)
9)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych i maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;	+
10)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	+/- w nowej edycji planów wymagana aktualizacja z uwagi na zmiany w zasięgach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz w aktach prawnych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody (częściowo realizowana w prowadzonych procedurach)
11)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawierające: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury techn. wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji., b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury techn. z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,	+
12)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane;	+
13)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustalenia powinny zawierać stawki procentowe w przedziale 0%-30% i dotyczyć wszystkich terenów, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.	+

art.15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404), W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	<i>granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;</i>	nie wskazano
2)	<i>granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	potencjalna konieczność uwzględnienia elementów wskazanych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji
3)	<i>granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji wraz ;</i>	potencjalna konieczność uwzględnienia elementów wskazanych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji
4)	<i>granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</i>	+/- w nowej edycji planów wymagana aktualizacja w związku z przyjęciem nowego Planu Zagospodarowania Województwa Małopolskiego
5)	<i>granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa</i>	+
6)	<i>granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ustalenia powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	+
7)	<i>granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.</i>	nie dotyczy
8)	<i>granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych</i>	+
9)	<i>sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów</i>	+
10)	<i>minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych</i>	+

11)	<i>maksymalną intensywność zabudowy</i>	+
12)	<i>maksymalną liczbę miejsc do parkowania</i>	nie wskazano przepis wprowadzono Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2023 poz. 1688
13)	<i>linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych</i>	nie wskazano przepis wprowadzono Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2023 poz. 1688

Przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istotne jest zweryfikowanie zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa. Ze względu na fakt wielokrotnych zmian przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planów nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy, gdzie określono obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego, jednak mimo dezaktualizacji i zmiany przepisów, na podstawie których obowiązujące plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany tych dokumentów.

Analiza obowiązujących miejscowych planów oraz ich zmian, pomimo, że powstawały na przestrzeni ostatnich 13 lat, nie wskazuje znaczących różnic pomiędzy poszczególnymi opracowaniami oraz rozbieżności między zawartością, a aktualnie wymaganym zakresem. W poszczególnych uchwałach nie zdiagnozowano uchybień kwalifikujących dokumenty do zmiany a zapisy nieprecyzyjne, niejednoznaczne i wykraczające poza kompetencje władztwa planistycznego sukcesywnie eliminowano z dokumentów w drodze uchwał zmieniających (nowelizacyjnych). Analiza części graficznych planów wskazuje, iż wszystkie opracowania spełniają wymagania art. 16 ust. 1 ustawy w sposób, który pozwala na jednoznaczną identyfikację określonego przeznaczenia i właściwe jego przyporządkowanie do odpowiedniej części treści uchwały.

Sukcesywnie prowadzone zmiany planów wymusiły uzupełnienie i znowelizowanie ważniejszych uwarunkowań występujących na obszarze gminy, w tym w przyrodniczych i kulturowych. W zakończonych zmianach planu zaktualizowano, a w procedurach w toku – aktualizuje się – m.in. informacje o ograniczeniach wynikających z aktów prawnych ustanawiających i regulujących zasady ochrony w granicach form ochrony przyrody, złóż kopalin, planu generalnego lotniska Balice, aktualnego spisu zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, osuwisk, czy informacje wynikające z Planu Zagospodarowania

Przestrzennego Województwa Małopolskiego. Informacje wymagające wprowadzenia na części graficznej ujawniane były i są w zmianach planów jednak wyłącznie punktowo, tj. w granicach zmian mpzp określonych w uchwałach inicjujących zmiany. Powoduje to częściowy brak czytelności dokumentu, nie stanowi jednak o jego wadzie prawnej – wszystkie obowiązujące na obszarze gminy plany miejscowe są kompletne z punktu widzenia celu jakiemu mają służyć.

Podsumowując należy stwierdzić, iż pomimo ww. uwag, analizowane plany miejscowe zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy, natomiast skala i zakres niespójności względem obowiązujących wymogów wynika z kolejnych nowelizacji ustawy, zmian lub zatwierdzenia przepisów odrębnych i nie ma znaczącego wpływu na funkcjonowanie poszczególnych opracowań.

Uznaje się zatem, iż obowiązujące na terenie gminy Krzeszowice miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swą aktualność, z zastrzeżeniem dotyczącym konieczności weryfikacji części zapisów w zakresie określonym w niniejszej analizie w ramach kolejnych procedur planistycznych. Ponadto potrzeba aktualizacji planów miejscowych może wynikać z korekty przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania, podyktowanych aktualną edycją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co jest realizowane już w chwili obecnej poprzez trwającą procedurę zmiany planu, którą rekomenduje się do kontynuacji. Powyższe wskazanie należy uznać za istotne, w szczególności w kontekście nieodległego terminu utraty mocy studium oraz przyjętej metodologii uwzględniania terenów przewidzianych pod zabudowę w planie ogólnym.

Ustawowy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zasadą, wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzy się fakultatywnie zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy. Wyjątkiem od tej zasady są przepisy szczególne, które nakładają obowiązek sporządzania planu w przypadku zaistnienia przesłanek w nich opisanych.

W art. 14 ust. 7 ustawy wskazano na obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla obszarów określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika m. in.:

- z ustawy z dnia 23 lipca 2003 **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – art. 16 ust. 6 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy,
- z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze - **na obszarze objętym planem generalnym lotniska**, określającym kierunki jego rozwoju, zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy,
- z ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku – **prawo geologiczne i górnicze** – art. 95 -obowiązek wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmian

koniecznych dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji w określonym terminie,

- w sytuacji, gdy na terenie gminy mają być realizowane **inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym**,
- w sytuacji, gdy na terenie gminy a zostać wdrożona **procedura scalania i podziału nieruchomości**,
- z ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o **ochronie gruntów rolnych i leśnych** – w przypadku, gdy gmina zamierza przeznaczyć pod działalność inwestycyjną obszary dotychczas rolne i leśne (art.7 ustawy),
- czy też w przypadku, gdy sama gmina przewiduje realizację inwestycji o charakterze infrastrukturalnym, obiektowym, o funkcjach społecznych z wydzieleniem stref ochronnych.

Analiza zagadnień występujących na obszarze Gminy Krzeszowice, obowiązującego studium oraz planów miejscowych a także aktów prawnych wyższego szczebla wykazała:

- **obowiązek aktualizacji mpzp w związku z wejściem w życie planu generalnego lotniska (obowiązek realizowany w chwili obecnej poprzez procedowane zmiany plany planów),**
- **potencjalny obowiązek zmiany planu wynikającej z konieczności ochrony udokumentowanych złóż,**
- **w pozostałym zakresie brak obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.**

Jednocześnie należy wskazać, iż art. 14 ust. 6a uopizp ustala inwestycje, które mogą zostać zrealizowane na terenie gminy jedynie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to:

- obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
 - na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
 - na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

W czasie sporządzania analizy nie wykazano zapotrzebowania na wprowadzenie do obowiązujących mpzp dodatkowych regulacji w tym zakresie.

W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice uznaje się za aktualne.

Stwierdza się, że:

- Obszar gminy objęty jest planami miejscowymi sporządzonymi w 99,8%, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym tym samym wypełniają one wymogi określone w obowiązujących aktualnie przepisach ustawowych i wykonawczych,
- Dla obszaru, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obecnie projekt planu, a zakończenie procedury zaskutkuje pokryciem obszaru gminy planami miejscowymi w 100%,
- Cele i wizja rozwoju Gminy oraz główne kierunki rozwoju przestrzennego określone w Studium znajdują przełożenie na ustalenia planów miejscowych, przy czym nie konsumują one w całości jego ustaleń w zakresie zasięgów terenów przeznaczonych pod poszczególne formy zainwestowania (rezerwa ok 335 ha terenów mieszkaniowych),
- Analizowane plany miejscowe zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy, natomiast skala i zakres niespójności względem obowiązujących wymogów wynikają z kolejnych nowelizacji ustawy, zmian lub zatwierdzenia przepisów odrębnych, co nie ma znaczącego wpływu na funkcjonowanie poszczególnych opracowań,
- Aktualizacji w nowych edycjach planów wymagać będą elementy uwarunkowań przestrzennych wpływających na zapisy prawa miejscowego, zawarte w dokumentacjach:
 - aktualnych baz danych Państwowego Instytutu Geologicznego,
 - Planu Zagospodarowania Województwa Małopolskiego,
 - gminnej ewidencji zabytków,
 - zagadnień wynikających ze złożonych wniosków,
 które są już częściowo wprowadzane do planów miejscowych w ramach toczących się procedur planistycznych,
- Za celową uznaje się kontynuację prowadzonych procedur planistycznych w zakresie zmian planów oraz planu o charakterze punktowym, dzięki którym dokonuje się weryfikacji obowiązujących planów miejscowych w zakresie zasadności przyjętych w nich dyspozycji przestrzennych i funkcjonalnych oraz dostosowanie ich zawartości do nowych wymogów prawa oraz zagadnień wynikających z wniosków, jeszcze w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Uwzględniając liczbę rozpoczętych procedur planistycznych oraz liczbę zatwierdzonych opracowań w ostatnich kilku latach wskazuje się na istotny wzrost dynamiki w sporządzaniu dokumentów planistycznych.

Z uwagi na obowiązujący porządek prawny w zakresie planowania przestrzennego oraz treści planu miejscowego uznaje się obowiązujące plany za aktualne i nie wymagające zmiany. W obecnym kształcie plany zawierają ustalenia wystarczające dla funkcji wyznaczonej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w sposób dostateczny dla wydania pozwolenia na budowę ustalają przeznaczenie terenów oraz określają sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, w tym ograniczenia w użytkowaniu terenów.

Analiza uwarunkowań występujących na obszarze Gminy Krzeszowice oraz aktów prawnych wyższego szczebla wykazała brak obowiązku sporządzenia planu miejscowego, lub jego zmiany za wyjątkiem:

- obowiązku aktualizacji mpzp w związku z wejściem w życie planu generalnego lotniska (obowiązek realizowany w chwili obecnej poprzez procedowane zmiany plany planów),
- ewentualnego obowiązku zmiany planu wynikającej z konieczności ochrony złóż kopalin.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykorzystując wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przedłożone przez Burmistrza. Dalsze działania w zakresie procedur planistycznych powinny być oparte na wieloletnim programie określającym harmonogram ich realizacji. Należy jednak zaznaczyć, iż harmonogram nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego dla organów gminy. Mając na uwadze ograniczoną przewidywalność terminów realizacji poszczególnych opracowań, wynikającą ze specyfiki procedur planistycznych, zmienności uwarunkowań prawnych oraz często ograniczonych środków budżetowych gminy, wieloletni program sporządzania planów miejscowych należy traktować jako dokument o charakterze kierunkowym, podlegający okresowej ocenie i aktualizacji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualnych regulacji prawnych wynikających w szczególności ze zmiany ustawy o pizp, jako najważniejsze działania z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach należy wskazać:

- zakończenie prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianami, w szczególności w przypadkach w których zakłada się wyznaczenie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz objęcie planem obszarów na których w chwili obecnej mpzp nie obowiązuje
- realizację planu ogólnego zgodnie z aktualnymi ustaleniami ustawy,
- sukcesywną aktualizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów uopizp w odniesieniu do:
 - potrzeb wynikających z aktualizacji polityki przestrzennej wyrażonej w planie ogólnym,
 - potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego
 - zgodnych z polityką przestrzenną gminy postulatów wyrażonych we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie określa konkretnych granic obszarów, dla których należy podjąć procedurę planistyczną, ani czasu ich realizacji. Mając na

uwadze toczące się w chwili obecnej prace, za priorytet uznaje się zakończenie rozpoczętych procedur planistycznych oraz, w kontekście obowiązku określonego uopizp, sfinalizowanie prac nad planem ogólnym.

5. PODSUMOWANIE

Po przeprowadzeniu analizy aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy Krzeszowice, a także przeprowadzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i analizie dokumentów formalnych, można stwierdzić, że:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice oraz wszystkie obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące zachowują aktualność.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- spełnia wymogi formalne i prawne, mogąc stanowić podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do 30 czerwca 2026r. lub do czasu uchwalenia planu ogólnego, o ile wyłożenie projektów mpzp nastąpi przed utratą mocy studium,
- aktualizacja studium możliwa jest jedynie w sytuacjach związanych z inwestycjami celu publicznego oraz gospodarowania zasobami strategicznymi,
- w przypadku potrzeby zmiany kierunku rozwoju/ niezgodności oczekiwań planistycznych ze studium, zaktualizować je można jedynie poprzez uchwalenie PLANU OGÓLNEGO - obowiązek ten należy wypełnić niezależnie od potrzeb rozwojowych gminy do dnia 30 czerwca 2026 r. (przepis obowiązujący na dzień sporządzania analizy).

PLANY MIEJSCOWE

- gmina posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego niemal na całej swojej powierzchni (99,8%) co praktycznie eliminuje wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- wskazane jest zakończenie procedur planistycznych dla opracowywanych aktualnie mpzp oraz ich zmian w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co zaskutkuje pokryciem gminy planami miejscowymi w 100%,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Krzeszowice, pomimo wskazanych rozbieżności względem obowiązujących kryteriów związanych z ich opracowaniem, zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zachowują swą aktualność,

- wskazuje się na istotny wzrost dynamiki w sporządzaniu dokumentów planistycznych. a tempo postępów w opracowaniach planów miejscowych należy uznać za zadowalające,
- w nowych edycjach planów miejscowych szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksową aktualizację uwarunkowań, w tym m.in. zagadnień z zakresu ochrony przyrody, terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- nie wskazuje się terenów do obowiązkowego objęcia planami miejscowymi, przy czym dopuszcza się jednak możliwość ich realizacji w zależności od potrzeb, w tym w związku z koniecznością uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych, konieczności lokalizacji inwestycji o istotnym znaczeniu dla społeczności gminy oraz indywidualnych potrzeb mieszkańców,
- rekomenduje się sukcesywne dokonanie weryfikacji obowiązujących planów miejscowych w zakresie zasadności przyjętych w nich dyspozycji przestrzennych i funkcjonalnych oraz dostosowanie ich zawartości do nowych wymogów prawa oraz wniosków o zmianę przeznaczenia terenu,
- relatywnie duża liczba wniosków dotyczących zmiany ustaleń planu miejscowego oraz wniosków do planu ogólnego świadczy o wzroście świadomości mieszkańców dotyczącej ich realnego wpływu na politykę przestrzenną gminy i stale rosnącą presję inwestycyjną ale także niepokoje związane z nowym dokumentem planistycznym w postaci planu ogólnego,
- jako najważniejsze działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach wskazuje się:
 - zakończenie prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i ich zmianami, w szczególności w przypadkach w których zakłada się wyznaczenie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz w sytuacjach, w których sporządzane są na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy,
 - realizacja planu ogólnego, który zgodnie z regulacjami określonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stał się obowiązkowym elementem systemu planowania przestrzennego
- wyższe niż wynikające z bilansu do planu ogólnego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, można wykazać w pracach nad planem ogólnym *jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120*z*i ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890), sporządzonej na bazie znowelizowanych przepisów.

Dokument uzyskał pozytywną ocenę Gminnej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej zgodnie z opinią Komisji z dnia 05.06.2025 r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub planu ogólnego jeśli został uchwalony) i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz m. in. ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Dokumentem określającym w/w aspekty jest "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krzeszowice wraz z analizą aktualności dokumentów planistycznych", stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały. W dniu 5 czerwca 2025 r. treść analizy była przedmiotem posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Krzeszowice, uzyskując opinię pozytywną. Oceną aktualności zostało objęte obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą nr LXIX/744/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. a także osiem odrębnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wynikami analizy podkreślono, że ustalenia zarówno studium jak i planów miejscowych są aktualne i zgodne z przepisami obecnie obowiązującego prawa. Ponadto wskazuje się, że istnieje potrzeba kontynuacji procedur planistycznych dotyczących opracowywanych obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Skutkiem zakończenia trwających dotąd procedur planistycznych będzie pokrycie w 100% obszaru Gminy Krzeszowice miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyniki zawarte w analizie posłużą przede wszystkim za podstawę do opracowania obecnie sporządzanego projektu Planu Ogólnego Gminy Krzeszowice.

W związku z powyższym, Burmistrz Gminy Krzeszowice za zasadne uważa podjęcie przez Radę Miejską w Krzeszowicach uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Krzeszowice.

Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem (...) Maciej Zieliński