



Urząd Miasta Bochnia

Znak: AiPP.6727.26.2025

URZĄD MIASTA
BOCHNIA

WPRZYNIĘŁO
30. 01. 2025

L. dz.

598/2025

Bochnia, 30 styczeń 2025r.

Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym
w/m

Dotyczy: przeznaczenia w mpzp terenu dz. nr **424/2, 424/3** zlokalizowanych w Bochni.

Odpowiadając na wniosek znak: GMIR.6840.23.2023 z dnia 24.01.2025r. w sprawie udzielenia informacji o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr **424/2, 424/3** w Bochni,

informuje się,

że dla powyższego terenu, miasto Bochnia nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art.4 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) określenie przeznaczenia przedmiotowego, możliwości, sposobu i warunków zagospodarowania terenu winno nastąpić w trybie postępowania administracyjnego przewidzianego dla wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W oparciu o analizę planistycznych materiałów, nie będących aktem prawa miejscowego, zawartych w uchwalonym uchwale Nr XVII/163/20 Rady Miasta Bochnia z dnia 20 lutego 2020r. opracowaniu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia”, zmienionym uchwałą Nr LXVIII/707/24 Rady Miasta Bochnia z dnia 25 kwietnia 2024r. w sprawie uchwalenia zmiany (punktowej) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia” działki nr **424/2, 424/3** usytuowane w Bochni zlokalizowane są w oznaczonej na rysunku w skali 1:50 000 strefie funkcjonalnej: w strefie wielofunkcyjnej.

Na rysunku studium, na terenie działki nr **424/3** oznaczono gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą zgodną z opisem w tekście studium, równocześnie część rzeczonoj działki obejmuje strefa buforowa od uciążliwych wpływów działalności produkcyjnej.

Działka nr 424/2 w Bochni, zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem:

- **U** – tereny zabudowy usługowej.

Działka nr 424/3 w Bochni, zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem:

- **U** – tereny zabudowy usługowej;
- **ZR** – tereny zieleni nieurządzonej;
- **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- **KDD** – droga klasy dojazdowej KDD i pozostałe (istniejąca).

Zgodnie z zapisem zawartym w części **B** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia”, rozdział II „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”, ust.1 „Zasady zagospodarowania terenów według przeznaczenia”, w terenach **U – tereny zabudowy usługowej**:

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa o randze ogólnomiejscowej i regionalnej (usługi komercyjne, usługi publiczne, usługi społeczne, administracji, zdrowia, edukacji, kultury, kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice);
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe (powstałe w wyniku decyzji administracyjnych) w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy;
- parkingi i garaże wielopoziomowe i podziemne;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;

- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym;
- usługi sportu i rekreacji;
- hale widowiskowe;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem lokalizacji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- możliwość lokalizacji zabudowy w zasięgu osuwisk wyłącznie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych w oparciu o wymogi określone dla odpowiedniej kategorii geotechnicznej;
- w obrębie strefy buforowej od uciążliwych wpływów działalności produkcyjnej, oznaczonej na rysunku Studium, obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- zakaz lokalizacji nowych inwestycji uciążliwych zapachowo, takich jak garbarnie, kompostownie, spalarnie odpadów, składowiska odpadów w tym punkty do zbierania i przeładunku odpadów, (np.: złomu), asfaltowni, chowu zwierząt itp;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ład przestrzennego;
- należy dążyć do stopniowego przekształcania istniejącego zagospodarowania o charakterze odmiennym od kierunkowego (np. obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, istniejące opuszczone zakłady produkcyjne);
- wzbogacanie zielenią ulic, przede wszystkim w ramach głównych ciągów komunikacyjnych.

W terenach MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami;
- zabudowa usługowa;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w lokalizacjach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne, m. in. w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, nauki, kultury, administracji, pomocy społecznej;
- usługi kultu religijnego;
- budynki zamieszkania zbiorowego (jako budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych);
- obiekty nieuciążliwej produkcji;
- zabudowa pensjonatowa;
- zabudowa rekreacji indywidualnej;
- garaże wielopoziomowe i podziemne;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- możliwość lokalizacji zabudowy w zasięgu osuwisk wyłącznie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych w oparciu o wymogi określone dla odpowiedniej kategorii geotechnicznej;
- w obrębie strefy buforowej od uciążliwych wpływów działalności produkcyjnej, oznaczonej na rysunku Studium, obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej powinny być komponowane jako zabudowa dopełniająca zabudowę skoncentrowaną w osiedlach lub nawiązująca do charakteru zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie, w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, odznaczać się powinny wysokimi walorami kompozycyjnymi;
- na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazany jest jej rozwój poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli;
- należy dążyć do stopniowego przekształcania istniejącego zagospodarowania o charakterze odmiennym od kierunkowego (np. obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych);
- wzbogacanie zielenią ulic, przede wszystkim w ramach głównych ciągów komunikacyjnych.

W terenach ZR – tereny zieleni nieurządzonej:

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;
- tereny użytków rolnych;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zbiorniki retencyjne – urządzenia hydrologiczne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej;
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- utrzymanie naturalnej otuliny cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z zapisem zawartym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia”, w części B Studium – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- rozdział VI – KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI: „ (...) Przebieg powiązań lokalnych (drogi w klasie lokalnej i dojazdowej) należy kształtować na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazane na rysunkach Studium „pozostałe drogi” są elementem informacyjnym, ilustrującym charakter tkanki miejskiej w poszczególnych rejonach Bochni i nie należy ich traktować jako ustalenie Studium, którego plan miejscowy nie może naruszać”;
- rozdział XXI „Interpretacja zapisów Studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”:
 - ust.5, cyt.: „Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.”;
 - ust.6, cyt.: „W opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium.”;
 - ust.8, cyt.: „Wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.”.

Z up. Burmistrza Miasta
Inspektor Referatu Architektury
i Planowania Przestrzennego

inż. Monika Witek

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a