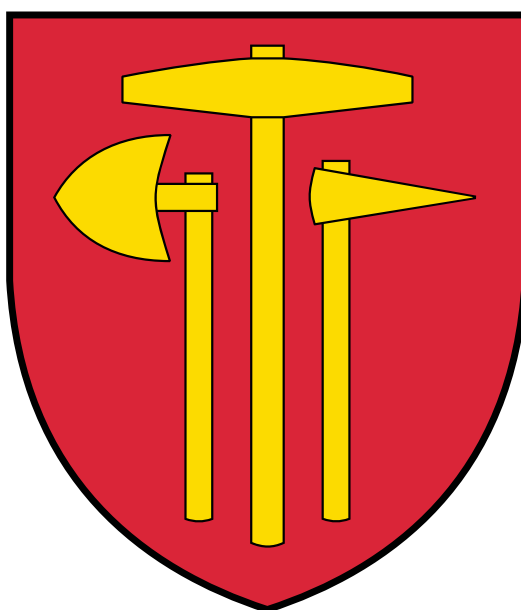


# UZASADNIENIE

## PLANU OGÓLNEGO GMINY

### MIASTA BOCHNIA



Zespół autorski:

mgr inż. Dominika Kowalska – Jamrożek – główny projektant

inż. Michał Sikora

Bochnia, 2025 r.

## SPIS TREŚCI:

WPROWADZENIE .....	5
1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH ZE STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (art. 13b pkt. 1 upzp).....	6
2. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (art. 13b ust. 2 upzp).....	8
3. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA .....	10
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (13b pkt 3 lit. a upzp).....	10
3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b upzp).....	10
3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c upzp).....	11
3.4 Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e upzp).....	11
3.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f upzp).....	11
3.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g upzp).....	12
3.7 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h upzp) .....	13
3.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i upzp) .....	13
3.9 Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m upzp) .....	13
3.10 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. n upzp).....	14
4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 r. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (art. 13b pkt 6 upzp).....	14
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW OBJĘTYCH FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTYMI W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDNCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (art. 13b pkt 3 lit. j upzp) .....	15
6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp) .....	23
7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY	

TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upz).....	24
8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 pzp) .....	28
9. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH (art. 13b pkt 3 lit. l upzp) .....	32
10. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (art. 13b pkt 3 lit. s upzp).....	32
11. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNEJ (art. 13b pkt 3 lit. k upzp).....	32
12. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH (art. 13b pkt 3 lit. q upzp) .....	32
13. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH (art. 13b pkt 5 upzp).....	34
14. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (art. 13b pkt 3 lit. n upzp).....	34
15. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI (art. 13b pkt 3 lit. o upzp) .....	35
16. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (art. 13b pkt 3 lit. r upzp) .....	36
17. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM .....	36
17.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Miasta Bochnia (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp).....	36
17.2. Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Bochni wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt. 7 upzp) .....	44
17.3. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych .....	46
17.3.1. Zabudowa jednorodzinna w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	46
17.3.2. Zabudowa wielorodzinna w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	47

17.3.3.	<i>Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych SW, SJ, SZ</i> .....	55
17.3.3.1.	<i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)</i> .....	55
17.3.3.2.	<i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)</i> .....	59
17.3.3.3.	<i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)</i> .....	62
17.3.3.4.	<i>Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, we wszystkich strefach planistycznych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej</i> .....	62
17.4.	<i>Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)</i> .....	62
18.	<i>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 pkt. 2 upzp)</i> ..	63
3.	<i>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (art. 13h ust. 2 pkt. 2 upzp)</i> .	67
4.	<i>PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH (art. 13h ust. 2 pkt. 3 upzp)</i>	68
4.1.	<i>Gminny katalog stref planistycznych</i> .....	68
4.2.	<i>Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej</i> .....	81

## WPROWADZENIE

Teren miasta (gminy miejskiej) Bochnia, położony jest w centralnej części województwa małopolskiego, ok. 40 km na wschód od Krakowa i ok. 45 km na zachód od Tarnowa. Bochnia jest siedzibą władz powiatu bocheńskiego i jego głównym ośrodkiem. Graniczy z innymi gminami powiatu: gminą wiejską Bochnia (otaczającą miasto z zachodniej oraz wschodniej strony), gminą wiejską Rzezawa (od północy) oraz gminą miejsko-wiejską Nowy Wiśnicz (od zachodu). Miasto położone jest nad rzeką Rabą, w dolinie potoku Babica, na pograniczu Pogórza Karpackiego (Pogórze Wiśnickie) i Kotliny Sandomierskiej (Pogórze Bocheńskie). Obszar miasta charakteryzuje zróżnicowanie powierzchni terenu, silnie pofałdowanego w części południowej i równinnego w części północnej. Swoistą granicą pomiędzy tymi dwoma krajobrazami jest przecinająca Bochnię równoleżnikowo linia kolejowa. Ten kontrast wpływa na szczególną malowniczość miasta, z którego wyniesionych terenów można podziwiać szerokie panoramy. Atrakcyjność turystyczną miasta potęgują położone w jego granicach kompleksy leśne, unikatowa Kopalnia Soli i związana z nią historia miasta, jak również bliskość Puszczy Niepołomickiej.

24 września 2023 roku w życie weszła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. 2023, poz. 1688). Podstawową zmianą tej reformy jest wprowadzenie nowego dokumentu planistycznego w randze aktu prawa miejscowego, czyli planu ogólnego gminy, który wyparł z porządku prawnego znane nam dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do sporządzenia planu ogólnego gminy miasta Bochnia przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IV/30/24 Rady Miasta Bochnia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Bochnia. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice Gminy Miasta Bochnia.

Projekt planu ogólnego Gminy Miasta Bochnia powstał na podstawie analizy szeroko pojętych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Bochnia oraz szeregu zgromadzonych danych przestrzennych. Sporządzając plan ogólny Gminy Miasta Bochnia kierowano się wytycznymi zawartymi w przepisach wykonawczych, takich jak rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), w których zawarte zostały szczegółowe metody wyliczeń i zasady.

Projekt planu ogólnego Gminy Miasta Bochnia realizuje określone w nich wymogi w zakresie metodyki oraz zasad wyznaczania terenów, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej i obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego sporządza się obligatoryjnie wraz z projektem tego planu. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej oraz zawiera m.in. wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego.

## 1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH ZE STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (art. 13b pkt. 1 upzp)

Zgodnie z art. 51 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 z późn. zm.) do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Miasto Bochnia nie posiada strategii, która spełniałaby ww. wymogi ale ustawodawca umożliwił gminom uchwalenie pierwszego planu ogólnego bez konieczności wcześniejszego sporządzenia strategii rozwoju gminy na bazie nowych przepisów prawa.

Przy sporządzaniu planu ogólnego analizowane były jednak wizja i misja rozwoju Gminy Miasta Bochnia oraz ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Miasta Bochnia wraz z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Miasta Bochnia na lata 2022 – 2023 przyjętej uchwałą LII/525/23 Rady Miasta Bochnia z dnia 26 stycznia 2023 r.

Wizja rozwoju stanowi projekcję, opis pożądanego stanu Gminy Miasta Bochnia w perspektywie roku 2030. Określa stan docelowy, do którego dążyć będą władze samorządowe i wszyscy zaangażowani partnerzy. Wskazuje ona zasadniczy kierunek wspólnie podejmowanych interwencji.

### *BOCHNIA: MIASTO (DLA) MIESZKAŃCÓW:*

- *Miasto inwestujące w mieszkańców, jakość ich życia i możliwości rozwoju,*
- *Miasto „łatwe w obsłudze”, wygodne i ekologiczne,*
- *Miasto z dobrym klimatem dla biznesu i wyjątkową ofertą turystyczną,*
- *Miasto nowoczesnie i partnersko zarządzane.*

*Misja wskazuje naczelny cel polityki rozwoju Gminy Miasta Bochnia, wokół którego powinny koncentrować się działania władz samorządowych i wszystkich zaangażowanych partnerów. Stanowi przesłanie, będące podstawą i określeniem kierunku współpracy na szczeblu lokalnym.*

*„Zapewnienie mieszkańcom Bochni jak najlepszych warunków życia, pracy, wypoczynku i rozwoju, a odwiedzającym ją gościom i turystom unikatowej oferty spędzania czasu wolnego.”*

*W Strategii Rozwoju Gminy Miasta Bochnia na lata 2022-2030 podstawę stanowią 4 obszary rozwojowe, które wzajemnie się przenikają i uzupełniają. W ramach tych obszarów dokonano koncentracji różnych działań wokół wyznaczonych celów. W ramach każdego z obszarów zdefiniowano cele rozwojowe w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym.*

Ryc. 1 . Cele strategiczne i operacyjne w ramach Strategii Rozwoju Gminy Miasta Bochnia na lata 2022-2030

MIESZKAŃCY	INFRASTRUKTURA, PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO	GOSPODARKA I TURYSTYKA	ZARZĄDZANIE I PARTNERSTWO
<p><b>Cel strategiczny 1:</b></p> <p>Zapewnienie dostępności wysokiej jakości usług publicznych, gwarantujących komfort, bezpieczeństwo oraz możliwości rozwoju mieszkańców.</p>	<p><b>Cel strategiczny 2:</b></p> <p>Zapewnienie ładu przestrzennego, czystego środowiska i rozwiniętej komunikacji jako kluczowych elementów oferty miejskiej.</p>	<p><b>Cel strategiczny 3:</b></p> <p>Stymulowanie wzrostu gospodarczego, rozwoju turystyki i innych specjalizacji lokalnych oraz przedsiębiorczości mieszkańców, z wykorzystaniem uwarunkowań, dziedzictwa historycznego i górniczego miasta oraz zasobów środowiskowych, kulturowych i tradycji.</p>	<p><b>Cel strategiczny 4:</b></p> <p>Nowoczesne i partnerskie zarządzanie publiczne, służące mieszkańcom, środowisku i gospodarce.</p>
<p><b>Cele operacyjne:</b></p> <p>1.1. Wzmacnianie edukacji jako elementu przewagi konkurencyjnej miasta.</p> <p>1.2. Budowanie kapitału ludzkiego i społecznego oraz atrakcyjności miasta w oparciu o sport i kulturę.</p> <p>1.3. Wdrożenie kompleksowej i perspektywicznej polityki zdrowotnej i społecznej.</p> <p>1.4. Zapewnienie porządku i bezpieczeństwa publicznego na terenie miasta.</p>	<p><b>Cele operacyjne:</b></p> <p>2.1. Rozwój infrastruktury technicznej, ochrona zasobów środowiskowych oraz ograniczenie niekorzystnego wpływu na klimat i adaptacja do jego zmian.</p> <p>2.2. Efektywny system komunikacyjny, zrównoważona mobilność miejska i bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu.</p> <p>2.3. Wdrożenie polityki przestrzennej i rewitalizacyjnej kreujących wielowymiarową atrakcyjność miasta i rozwój lokalny.</p>	<p><b>Cele operacyjne:</b></p> <p>3.1. Kreowanie dobrych warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej i inwestowania na terenie miasta.</p> <p>3.2. Rozwój zrównoważonej turystyki jako ważnej gałęzi gospodarki lokalnej.</p>	<p><b>Cele operacyjne:</b></p> <p>4.1. Doskonalenie administracji i zarządzania.</p> <p>4.2. Rozwój współpracy, wsparcie społeczeństwa obywatelskiego oraz zwiększanie dostępności i jakości procesów partycypacyjnych.</p>

Drugi obszar strategiczny skupia się przede wszystkim na kwestiach związanych z infrastrukturą sieciową, transportową oraz szeroko rozumianym zagospodarowaniem przestrzennym. O ile w tym pierwszym przypadku Bochnia charakteryzuje się brakiem deficytów w dostępie do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej czy gazowej, o tyle jednym z najbardziej palących problemów miasta u progu trzeciej dekady XXI stulecia jest uporządkowanie ruchu samochodowego, paradoksalnie nie generowanego przez tranzyt (który skutecznie wyprowadziła z miasta autostrada A4), a codzienne dojazdy do pracy, szkół i usług mieszkańców miasta i ościennych gmin. Wiele do zrobienia jest także w zakresie uporządkowania przestrzennego miasta i lepszego wykorzystania terenów o przeznaczeniu wypoczynkowym i rekreacyjnym.

W tym zakresie plan ogólny służy osiągnięciu poprawy w zakresie przedstawionych wyzwań poprzez zastosowanie takiego modelu rozwoju, który pozwoli na wykształcenie w każdej części miasta wielofunkcyjnych ośrodków, które w obrębie jednostki mieszkaniowej mają możliwość zaspokoić potrzeby mieszkańców bez konieczności kosztownych i czasochłonnych dojazdów (miasto „15 minutowe”), mających negatywny wpływ na funkcjonowanie miasta pod względem społecznym, przyrodniczym, akustycznym i gospodarczym. Ponadto plan ogólny wyznacza ramy dla wykorzystania terenów atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i społecznym na cele usług sportu, rekreacji i wypoczynku, eliminując możliwość ich przeznaczenia pod zabudowę.

## 2. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (art. 13b ust. 2 upzp)

Ustalenia planu ogólnego zostały skonstruowane między innymi w oparciu o art. 13b pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli uwzględniając ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego (PZPWM) został przyjęty uchwałą nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego. Jest on głównym elementem systemu planowania przestrzennego w województwie. Mimo, iż nie ma rangi aktu prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące w stosunku do planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W PZPWM określono zadania rządowe i samorządowe województwa, które mają służyć realizacji ponadlokalnych celów publicznych wraz ze wskazaniem obszarów, na których mają być realizowane. Rolą planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest kreowanie struktury przestrzennej regionu przy uwzględnieniu szeregu czynników i założeń polityki rozwoju województwa. W planie podkreśla się zintegrowane podejście do zachodzących procesów rozwojowych. Generalny cel zagospodarowania przestrzennego ujęty w planie brzmi: „Utrzymanie, a w pewnych elementach nawet poprawienie stanu środowiska i podniesienie jakości krajobrazu i zasobów kultury, przy zapewnieniu warunków do stabilnego wzrostu gospodarczego oraz podniesienia standardów jakości życia mieszkańców drogą bardziej efektywnej gospodarki przestrzennej.” Realizacja powyższego celu oparta ma być na poniższych zasadach:

1. Oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie rozumiane jako:
  - a. koncentracja rozwoju w terenach już zurbanizowanych (recycling przestrzenny)
  - b. zapobieganie rozpraszaniu zabudowy
  - c. zapewnienie właściwego poziomu usług odpowiednio do hierarchii ośrodków
  - d. oszczędność komunikacyjna, czyli minimalizowanie długości ciągów komunikacyjnych i preferencje dla transportu publicznego
2. Oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska:
  - a. ochrona wód i zwiększanie retencji naturalnej, w tym także na terenach zurbanizowanych
  - b. ochrona ekosystemów leśnych i starych drzewostanów oraz zwiększanie lesistości
  - c. ochrona warunków do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego w miejscowościach uzdrowiskowych
  - d. utrzymanie korytarzy przewietrzania w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym
3. Zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach:
  - a. bezwzględna dominacja ochrony bioróżnorodności na terenach Obszarów Węzłowych
  - b. ochrona ciągłości ekologicznej w skali ponadregionalnej, regionalnej i lokalnej
4. Ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu

- a. wzmocnienie faktycznej ochrony i świadome kształtowanie najcenniejszych krajobrazów Małopolski przy wykorzystaniu ustawy krajobrazowej
  - b. rewitalizacja i rewaloryzacja najcenniejszych zespołów i obiektów dziedzictwa urbanistycznego, ruralistycznego i architektonicznego
  - c. rozwój różnych form turystyki zachowującej potencjał i wartości środowiska przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu
5. Zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych:
- a. powstrzymanie, a z czasem eliminacja, zabudowy w terenach zagrożonych ryzykiem powodziowym
  - b. powstrzymanie zabudowy na terenach osuwiskowych

Przyjęta w PZPWM struktura funkcjonalno-przestrzenna – model rozwoju wyróżnia 7 obszarów funkcjonalnych podzielonych na terytoria – Bochnię przyporządkowano do obszaru funkcjonalnego – terytorium „KLIN - K2”. Jako podstawowe wyzwania rozwojowe obszaru PZPWM określa przyciągnięcie nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przemysłu, transportu, logistyki a tym samym, zwiększenia liczby i podniesienia jakości miejsc pracy. Główny kierunek działań tego obszaru funkcjonalnego to stwarzanie warunków dla procesów reindustrializacji i przyciągania nowych miejsc pracy, zwłaszcza w przemyśle i logistyce a tym samym pobudzenia procesów migracyjnych do mniejszych miast. Chodzi przede wszystkim o organizację nowych parków technologicznych i stref aktywności gospodarczej, zwłaszcza położonych bezpośrednio przy autostradzie i drogach ekspresowych. Szczególne znaczenia dla tworzenia nowych impulsów rozwojowych mają projekty rewitalizacyjne miast. Ponieważ obszar „Klina” stanowi idealną lokalizację dla centrów logistycznych i intermodalnych węzłów transportowych – toteż należy dla nich w planowaniu miejscowym tworzyć przestrzenne warunki.

Wszystkie te założenia, wyrażone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa stanowiły podstawę rozwiązań przyjętych w planie ogólnym Gminy Miasta Bochnia. Wyznaczone strefy planistyczne przewidujące rozwój zabudowy wyznaczone zostały w miejscach koncentracji funkcji przestrzennych i stanowią przede wszystkim jej rozwinięcie i uzupełnienie. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy również sprzyja koncentracji jej w już częściowo zagospodarowanej strukturze, zapobiegając jej dalszemu rozpraszaniu. Profil funkcjonalny wyznaczonych stref planistycznych sprzyja rozwojowi wielofunkcyjnych ośrodków, które w obrębie danej jednostki mieszkaniowej (dostępnych pieszo lub transportem alternatywnym) mają zapewnić możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców, tym samym promując oszczędność komunikacyjną. Oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości powietrza przejawiają się w zachowaniu stref zieleni i krajobrazu otwartego w terenach o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania przyrodniczego, zapewniając jednocześnie w możliwie największym stopniu ochronę bioróżnorodności i ciągłości ekologicznej (doliny rzek, korytarze ekologiczne, tereny leśne). Plan ogólny na terenach objętych ryzykiem powodziowym oraz na terenach osuwisk aktywnych wyłącza możliwość realizacji nowej, nie przewidzianej dotychczasowymi decyzjami planistycznymi, zabudowy. Kierując się wskazaniem PZPWM, koncentrującymi ciężar rozwoju na przyciągnięcie nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przemysłu, transportu i logistyki realizowanych w formie nowych parków technologicznych i stref aktywności gospodarczej, zwłaszcza położonych bezpośrednio przy autostradzie i drogach ekspresowych, wyznaczono w planie ogólnym dużo powierzchni stref gospodarczych i usługowych, w miejscach do tego predysponowanych.

### 3. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

#### 3.1. *Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (13b pkt 3 lit. a upzp)*

Na obszarze Gminy Miasta Bochnia nie występuje wiele form ochrony przyrody. Zgodnie z Rejestrem pomników przyrody powiatu bocheńskiego, prowadzonym przez RDOŚ w Krakowie, w Bochni znajduje się 4 pomniki przyrody (3 pojedyncze drzewa i grupę drzew). Gmina Miasto Bochnia znajduje się poza obszarem Natura 2000.

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje fragment południowej części miasta (Las Kolanowski), który znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego. Obszar został utworzony w 1996 r. Obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr X/110/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 5015).

Na terenie miasta Bochnia Obszar Chronionego Krajobrazu Zachodniego Pogórza Wiśnickiego obejmuje jedynie tereny leśne, nie przewiduje się ingerencji w zagospodarowanie tych terenów.

W granicach miasta Bochnia wyodrębnionych jest 27 stanowisk dokumentacyjnych w podziemnych wyrobiskach Kopalni Soli Bochnia, które ustanowiono Rozporządzeniem Nr 64/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2005 r. w sprawie ustanowienia stanowisk dokumentacyjnych w Kopalni Soli Bochnia. Stanowiska znajdują się w wyrobiskach znajdujących się pod intensywnie zagospodarowanym terenem centrum miasta, ich ochrona odbywa się na mocy przepisów odrębnych.

Z uwagi na to, że formy ochrony przyrody stanowią ważną część obszarów istotnych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta i wymagają ochrony przed ekspansją zabudowy znalazły się w przeważającej części w strefach otwartych SO (bez prawa do zabudowy) lub w strefach zieleni i rekreacji SN (z wyselekcjonowanym katalogiem usług wynikającym z załącznika nr 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego – zastosowanym w strefach, dla których istnieją przesłanki do realizacji tego typu inwestycji).

#### 3.2 *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b upzp)*

Raba stanowi główne źródło zagrożenia powodziowego dla miasta Bochnia. W celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, przez które rozumie się obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie (wynosi 1%, tzw. powódź stuletnia) lub wysokie (10%), obszary między linią brzegu a naturalnym wysokim brzegiem czy pasy techniczne.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym kluczowym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy były wymienione na wstępie obszary zagrożenia powodzią, w tym szczególnego zagrożenia powodzią. W obszarze zagrożenia powodziowego w planie ogólnym wyznaczono głównie

strefę otwartą SO. Na obszarze zagrożenia powodzią nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, w związku z czym nie przewiduje się tu powstawania nowych budynków.

Zgodnie z treścią map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, map zagrożenia powodziowego na terenie Bochni występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, dla których poza obowiązującymi miejscowymi planami wyznaczono strefy zieleni i rekreacji. Obszary Uzupełnienia Zabudowy również zostały dla tych obszarów ograniczone.

Na mapach informacyjnie pokazano również zasięgi obszarów, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego albo budowli piętrzącej. Nie są to obszary, na których występują prawne ograniczenia rozwoju zabudowy, obrazują jednak jak istotnym jest utrzymanie odpowiedniego poziomu ochrony przeciwpowodziowej na terenie miasta celem zapobiegania i ograniczania możliwych strat ekonomicznych i społecznych.

### *3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c upzp)*

W myśl art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z kolei art. 192 ust. 1 zakazuje m.in. niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, z tego względu należy zachować szczególną ostrożność przy wykonywaniu prac ziemnych w pobliżu rowów i rurociągów drenarskich tak aby ich nie uszkodzić. Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Krakowie, na terenie miasta Bochnia występują urządzenia melioracji wodnych, nie wskazano jednak obszarów, na których urządzenia melioracji wywierają korzystny wpływ.

Zapisy planu ogólnego gminy miasta Bochnia nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary zdrenowane nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

### *3.4 Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e upzp)*

W granicach miasta wyznaczona została jedna strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody. Strefę ochronną stanowi obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Celem zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, a także ochrony zasobów wodnych, strefa ochrony bezpośredniej w Bochni objęta została strefą otwartą – SO, w którym jako przeznaczenie dodatkowe przewidziano jedynie teren zieleni urządzonej.

### *3.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f upzp)*

W granicach miasta nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

### 3.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g upzp)

Obecnie na terenie Bochni nie prowadzi się żadnej eksploatacji surowców mineralnych. Nie ma wyznaczonych terenów ani obszarów górniczych. W 1995 r. zniesiony został obszar oraz teren górniczy kopalni - „Bochnia I”. Obecnie kopalnia prowadzi wyłącznie prace likwidacyjne zbędnych wyrobisk oraz roboty górnicze mające na celu zabezpieczenie zabytkowej części Kopalni. Kopalnia w związku z prowadzoną działalnością turystyczną posiada umowę ze Skarbem Państwa na użytkowanie górnicze. W granicach miasta Bochnia znajdują się obszary sklasyfikowane jako I i II kategoria górnicza terenu określone w perspektywie 100 lat (od 2016 r. do 2116 r.). Ze względu na ochronę szczególnie istotnych wyrobisk oraz zabytków na przedmiotowym obszarze wyznaczono filary ochronne. Dotyczy to istniejących szybów Campi, Sutoris i Trinitatis, otworów wiertniczych z powierzchni do wyrobisk kopalni oraz Bazyliki mniejszej p.w. św. Mikołaja Biskupa. Z uwagi na zakończenie eksploatacji kopalnia nie planuje wyznaczania nowych filarów ochronnych. Kopalnia nie planuje również dokonywać przekształceń ani rekultywacji terenów. Szyby Sutoris, Campi oraz Trinitatis są czynnymi szybami górniczymi dla których ustanowione są filary ochronne w kształcie koła o promieniu 100 metrów. Szyby Regis, Floris i Gazaris zostały zlikwidowane i nie posiadają filarów ochronnych. Otwory TP-1 i TP-2 to zlikwidowane otwory wiertnicze z powierzchni do wyrobisk kopalni. Dla otworu TP-1 ustanowiony jest filar ochronny w kształcie koła o promieniu 25 metrów. Funkcjonowanie Kopalni Soli Bochnia może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu terenów Gminy Miasta Bochnia w strefie występowania wyrobisk podziemnych Kopalni Soli Bochnia. Związane jest to m.in. z prowadzeniem w przeszłości tzw. „płytkiej eksploatacji” na głębokości ok. 70 metrów pod powierzchnią terenu. Nie wyklucza się istnienia starych zrobów na mniejszych głębokościach dla których brak jest dokumentacji mapowej. W związku z tym zaleca się aby w granicach przestrzeni objętej prawem użytkowania górniczego na rzecz Kopalni Soli Bochnia sp. z o.o. oraz na obszarach położonych nad strefą występowania wyrobisk górniczych Kopalni Soli Bochnia oraz stref ochronnych i filarów, wszelkie prace ziemne, w tym roboty budowlane związane z fundamentowaniem, palowaniem, mikropalowaniem, odwodnieniem, wykonywaniem studni, sond geotechnicznych, otworów pod pompy ciepła a także wiercenia geologiczne, hydrogeologiczne i inne ingerencje w podłoże prowadzone na głębokości większej niż 10 metrów pod powierzchnią terenu były opiniowane przez Kopalnię Soli Bochnia sp. z o.o.

Kopalnia Soli Bochnia jest miejscem historycznym, wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, której zabudowania wraz z architekturą miasta współtworzą unikalną formę urbanistyczną. Należy dążyć do zachowania tego wyjątkowego charakteru miejskiej zabudowy, dlatego zapisy planu ogólnego we wskazanych powyżej terenach nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem historycznej Kopalni Soli Bochnia oraz biorą pod uwagę poeksploatacyjny charakter terenu miasta. Wyznaczone strefy planistyczne są spójne z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz charakterem obecnej zabudowy. Pozostałe kwestie (takie jak ustanowienie stref ochronnych od otworu wiertniczego Tp-2 oraz zlikwidowanych szybów Regis, Gazaris i Floris) wykraczają poza zakres możliwy do uregulowania w planie ogólnym miasta i powinny być brane pod uwagę na kolejnych szczeblach procesów planistycznych.

### 3.7 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h upzp)

Zgodnie z *Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r.* ustalono, że surowce mineralne występujące w mieście Bochnia to kopaliny skalne – surowce ilaste ceramiki budowlanej. Nie występują udokumentowane złoża torfu. Obecnie w granicach miasta udokumentowane są 2 złoża.

Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagosp. złoża	Zasoby [tys. ton]		Teren/obszar górniczy
			geologiczne bilansowe	przemysłowe	
Bochnia II	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	P	624	x	x
Chodenice	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	R	3783	x	x

Tabela 1. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin w mieście Bochnia (źródło: *Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce w 2024 roku*)

W przeszłości glina ilasta i ity okresu mioceńskiego były intensywnie eksploatowane we wschodniej części miasta (złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej BOCHNIA II zlokalizowane w rejonie Kurowa) i wykorzystywane do produkcji materiałów budowlanych (cegły, sączki drenarskie i in.) oraz w przemyśle ceramicznym. Po rozpadzie zakładu, który prowadził eksploatację złoża, eksploatację zaniechano. Szacuje się, że w złożu surowców ilastych ceramiki budowlanej BOCHNIA II pozostało jeszcze około 624 tys. ton surowca. Złoże to jest wymieniane *Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce za 2024 r.* w stanie geologicznych zasobów bilansowych, bez wskazania ich zasobów przemysłowych

Ponadto w Bochni występuje złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej CHODENICE. Jest to złożo rozpoznane szczegółowo, nie jest eksploatowane. W obu przypadkach nie wyznaczono dla nich terenów ani obszarów górniczych.

Obecnie na terenie Bochni nie prowadzi się żadnej eksploatacji surowców mineralnych. Pozostawione zasoby złóż jak również rozwój miasta w kierunku turystyczno-rekreacyjnym i postępująca zabudowa nie stwarza perspektyw na podjęcie dalszej eksploatacji surowców mineralnych, w związku z czym wyznaczone na tych terenach strefy planistyczne nie przewidują takiego profilu użytkowania. W celu zabezpieczenia możliwości eksploatacji lub wykorzystania kopalin w obrębie występujących złóż ustanowiono na nich strefę otwartą SO, w której istnieje wyraźny zakaz zabudowy.

### 3.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i upzp)

Na terenie Bochni nie utworzono obszarów uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

### 3.9 Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m upzp)

Na terenie Bochni nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135. ustawy Prawo ochrony środowiska.

### *3.10 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)*

Na terenie Bochni nie utworzono obszarów cichych, o których mowa w art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska.

## **4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 r. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (art. 13b pkt 6 upzp)**

Przy sporządzaniu planu ogólnego jednym z ważnych elementów mających wpływ na jego ustalenia były uwarunkowania ujęte w opracowaniu ekofizjograficznym, które w szczególności dotyczą następujących aspektów:

- 1) elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku (w tym dobra kultury),
- 2) dotychczasowe zmiany w środowisku,
- 3) struktura przyrodnicza obszaru, w tym różnorodność biologiczna,
- 4) powiązania przyrodnicze obszaru z jego szerszym otoczeniem,
- 5) zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna,
- 6) walory krajobrazowe i ich ochrona prawna,
- 7) jakość środowiska i jego zagrożenia.

Analiza wyżej wymienionych uwarunkowań na etapie sporządzania planu ogólnego miała istotne przełożenie na:

- 1) wytypowanie terenów, które wchodziłyby w skład systemu terenów zielonych - chronionego przed zabudową,
- 2) określenie wykluczeń stref funkcjonalnych dla danego obszaru;
- 3) konieczne lub niedopuszczalne elementy profilu dodatkowego stref funkcjonalnych;
- 4) wskazanie ograniczeń lub wymagań odnośnie wybranych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) określenie wyłączeń wybranych obszarów z obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokonane podczas przygotowania opracowania ekofizjograficznego analizy zbioru danych pozwoliły wyróżnić te obiekty, obszary i okoliczności, które na podstawie cech środowiska lub formalnej kwalifikacji, powinny decydować o rozstrzygnięciach w polityce przestrzennej poprzez dobór zakresów funkcji lub wskaźników i parametrów możliwego zagospodarowania.

Źródłem wskazań z opracowania ekofizjograficznego do planu ogólnego były przede wszystkim wartości wynikające ze struktury środowiska przyrodniczego, dotyczące zwłaszcza powierzchni ziemi, sieci hydrograficznej i szaty roślinnej oraz stref umożliwiających funkcjonowanie powiązań przyrodniczych.

Na podstawie powyższego, jako element przyrodniczy miasta wymagający ochrony wyróżniono system terenów zielonych (strefa otwarta SO, miejscami strefa zieleni i rekreacji SN), składający się z zielonych

pluc miasta oraz błękitno – zielonych pasm. Składają się na niego również tereny stref zieleni i rekreacji SN, które obejmują przede wszystkim istniejące lub planowane tereny zieleni urządzonej z uzupełniającym programem parkowo-rekreacyjnym oraz ogrody działkowe ROD. Zabezpieczenie przed ekspansją zabudowy to wyznaczenie stref dedykowanych głównie zachowaniu ich przyrodniczej zawartości, w tym istotnych dla kształtowania warunków odpływu powierzchniowego oraz zabezpieczenia obszarów podatnych na zagrożenie ruchami masowymi ziemi, w zakresie ustaleń możliwych w planie ogólnym jest podstawowym działaniem na rzecz mitygacji zmian klimatycznych.

**5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW OBJĘTYCH FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTYMI W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (art. 13b pkt 3 lit. j upzp)**

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie Bochni znajduje się 30 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków. Są to jedne z najcenniejszych elementów krajobrazu kulturowego na terenie miasta. Obiekty te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim – rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania podejmowane przy tego typu obiektach wymagają pisemnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tabela 2. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków z terenu miasta Bochnia

LP.	OBIEKT	NR I DATA REJESTRU ZABYTKÓW	STAN ZACHOWANIA OBIEKTU
1	układ urbanistyczny	A-244 z 12.05.1983 (Tar)	Czytelny, dobrze zachowany historyczny układ urbanistyczny z zabudową z końca XVIII w. - 1 ćw. XX w., trwa intensyfikacja zabudowy w obrębie historycznego centrum miasta oraz prace nad estetyzacją zabudowy historycznej.  W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Bochni na lata 2017-2026 zaplanowano szereg projektów waloryzujących przestrzeń historyczną.  W latach 2018-2021 zrealizowano projekt „Rynek OD-NOWA”: m.in. wymiana nawierzchni płyty rynku z przywróceniem jej historycznych zarysów, zaznaczenie zarysu ratusza, montaż małej architektury, w tym

			<p>ekspozycja brył soli zatopionych w żywicy, budowa fontanny multimedialnej, remont pomnika Króla Kazimierza Wielkiego, nowe zagospodarowanie zielenią; utworzenie dziedzińca miejskiego w pfn. i wsch. pierzei Rynku oraz z ul. Solnej i pl. Św. Kingi z ograniczeniem ruchu kołowego; w ulicach przyległych i sąsiadujących z Rynkiem przebudowanie lub remont ciągów komunikacyjnych; przebudowanie siedmiu ulic: Dominikańska, Solna, Sutoris, Wąska, Wolnica, A. Mickiewicza, plac Św. Kingi wraz z remontem infrastruktury komunalnej.</p> <p>Przygotowano projekty remontów Pl. Okulickiego. Pl. Pułaskiego, ul. Kościuszki, <i>odbudowę nadszybia szybu Regis, rewitalizację Plant Salinarnych, odbudowę Zamku Żupnego, rewitalizację pl. Czaplńskiego, pl. Bochneris i ul. Bernardyńskiej, przebudowę oraz adaptację do nowych funkcji budynków posalinarnych kuźni i lodowni na Plantach Salinarnych.</i></p>
2	kościół par. pw. św. Mikołaja, dzwonnica, otoczenie	A-61 z 22.11.1968 (Tar)	<p>Bardzo dobry stan techniczny kościoła łącznie z otoczeniem; dzwonnica jest rekonstrukcją z lat 1990-1993 obiektu z XVII w., spalonego w 1987 r. Na bieżąco prowadzone są prace konserwatorskie wnętrza, w 2015 r. - konserwacja ołtarza</p> <p>Chrystusa w Ogrójcu z 2 poł. XVIII w.</p> <p>W latach 2018-2020, w ramach projektu „Bazylika św. Mikołaja w Bochni - kompleksowy produkt dziedzictwa kulturowego Małopolski” przeprowadzono prace: renowacja elewacji kościoła, renowacja dzwonnicy, prace waloryzujących przestrzeń wokół zabytku - wprowadzenie elementów małej architektury, oświetlenia oraz informacji o obiekcie o wysokich walorach artystycznych.</p> <p>W 2023 r. - remont budowlano-konserwatorski ogrodzenia bazyliki.</p>
3	budynek dawnego klasztoru Dominikanów wraz z działką nr 6102, ob. Muzeum, Rynek 20	A-2/M z 29.10.2001(Tar)	<p>Bardzo dobry stan techniczny; obiekt remontowany wielokrotnie, w latach 1969-74, 1997-2001, 2013-2014, 2018-2023; w tym: nowa konstrukcja więźby dachowej, odtworzenie tynków w technice sgraffito, nowa stolarka okienna.</p> <p>W ramach programu rewitalizacji Bochni powstał: projekt „Wirydarz - rewitalizacja dziedzińca Muzeum im. Stanisława Fischera w Bochni wraz z terenem przyległym”; w 2022 r. poddany konsultacjom społ. Projekt przewiduje działania: adaptacja piwnic budynku głównego na potrzeby muzeum; pełna konserwacja wątków kamiennych, ceglanych, konserwacja drzwi metalowych w piwnicach, wykonanie posadzek, klimatyzacji, oświetlenia, etc.; wykonanie komunikacji między budynkami Muzeum, remont budynku magazynowego, adaptacja piwnic i poddasza oraz zmiana funkcji. Funkcjonalne i estetyczne urządzenie dziedzińca; niwelacja gruntu, aranżacja kompozycyjna, nasadzenie roślinności, wykonanie alejek, urządzenie stałej ekspozycji rzeźb ceramicznych G. Nowak (1927-1981); wykonanie estrady, montowanej w całości lub z modułów.</p>
4	kaplica, otoczenie, stary dąb, ul. Sądecka	A-424 z 30.11.1974 (Tar)	Stan techniczny dobry, kaplica remontowana w 2016 r.
5	kaplica mszalna pw. MB Anielskiej „Na Murowance”, ul. Brzeźnicka	A-424 z 01.10.1998 (Tar)	Kaplica rozbudowana w latach 2001-2006 o pld. skrzydło. Obiekt w dobrym stanie technicznym, na bieżąco remontowany. Ostatni remont organów wykonał K. Plewa w 2010 r.
6	kaplica cmentarna pw. św. Stanisława Biskupa, tzw. kaplica rodziny Sarnów	[A-1473/M] z 25.05.2017	Zły stan zachowania: zawilgocone i uszkodzone tynki zewnętrzne i wewnętrzne, uszkodzenia pokrycia dachowego, uszkodzenie malowideł w niszach, zdewastowane wnętrza kruchty, uszkodzona stolarka okien i drzwi. Wymagany remont kapitalny obiektu.

7	cmentarz komunalny, ul. Oracka	A-217 z 30.05.1980 (Tar), zmiana treści 30.12.2021 [A-1612/M]	W 1995 r. cmentarz został zamknięty, pochówki odbywają się w jego nowej części. Część zabytkowa to kwatery 1-18, <i>brama przy ul. Orackiej, mur ceglany, cmentarz wojenny z I wojny światowej, cmentarz żołnierzy radzieckich z II wojny światowej, pomnik ofiar rabacji galicyjskiej, kolumna morowa oraz alejki cmentarne wraz z zielenią w kwaterach.</i> Pierwotny układ kwater, alejek zachowany, zachowana kaplica cmentarna i szereg nagrobków, wymagających konserwacji; stan średni.  W 1992 r. powstał Komitet Ratowania Zabytkowej Części Cmentarza Komunalnego w Bochni, który od 1994 r. prowadzi są kwesty na remonty. Przeprowadzono prace zabezpieczające przy najbardziej zagrożonych nagrobkach, konserwacje tablic z inskrypcją itd., zabezpieczenie kaplic, prace pielęgnacyjne przy zieleni.
8	grobowiec Rodziny Górskich na cmentarzu komunalnym przy ul. Orackiej	[A-1300/M] z 06.06.2012	Grobowiec kompletny, znacznie uszkodzone tynki, częściowo nieczytelne inskrypcje.
9	cmentarz żydowski, ul. Dębca	A-326 z 13.12.1989 (Tar)	Obiekt bardzo dobrze utrzymany, oznakowany, dostępny za pośrednictwem Muzeum im. prof. Stanisława Fischera. Cmentarz uporządkowany; kilkakrotnie w roku koszona trawa, usuwane liście i gałęzie. Zinventaryzowany (1989 r., I. Zawadzka, publikacja pt. <i>Miejsce święte dla wszystkich żyjących, czyli rzecz o cmentarzu żydowskim w Bochni</i> , 1992).
10	budynek zwany „Zamkiem Żupnym”, ul. Regis 3	[A-1470/M] z 08.03.2017	Zamek Żupny z powodu złego stanu technicznego został wycofany z eksploatacji w 2009 r.  W ramach programu rewitalizacji powstał projekt „Rewaloryzacja Zamku Żupnego”, który zakłada kompleksową renowację obiektu z przywróceniem wyglądu z XIX w., z wieżyczką z zegarem żupnym. Przewidziany zakres prac: ekspertyza techniczna, rozbiórka, badania archeologiczne, projekt przebudowy z uwzględnieniem windy i dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, adaptację poddasza, odtworzenie wieżyczki z zegarem żupnym oraz prace remontowe w piwnicach, gdzie ma powstać kawiarnia zamkowa. W ramach aranżacji wnętrz przewidziane jest stworzenie ekspozycji ukazującej historię Zamku i bocheńskiej żupy solnej na przestrzeni wieków. W 2023 r. rozpoczęto etap I – ratunkowy, do chwili obecnej nie podjęto dalszych prac.
11	obszar dawnej żupy solnej	A-218 z 31.05.1980 (Tar)	Obszar w średnim stanie zachowania objęty Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Bochnia na lata 2017-2026, realizowanego poprzez kilka projektów dotyczących poszczególnych jego elementów, np.: odbudowa zamku żupnego (Regis 3), rewitalizacja plant salinarnych czy budowa tężni solankowej. Budynek salinarny są wyremontowane i są w stanie dobrym.
12	zabytkowa część kopalni soli, ul. Campi 15	A-238 z 11.12.1981 (Tar)	Wyrobiska pionowe tzw. szyby i szybiki oraz kapitalne wyrobiska chodnikowe zachowane są w stanie dobrym, na bieżąco konserwowane i zabezpieczone.  Po zakończeniu działalności przemysłowej kopalnię poddano przebudowie i adaptacji funkcjonalnej prowadząc tam trzy trasy turystyczne, rozbudowywane o kolejne przestrzenie udostępniane dla ruchu turystycznego. W latach 2017-2020 udostępniono nowe wyrobiska. W 2023 r. otwarta została nowa trasa turystyczna „Solny Świadek” - multisensoryczna trasa jest efektem realizacji projektu pt. „Wprowadzenie unikatowej oferty kulturalno-edukacyjnej na udostępnionej trasie turystycznej w Kopalni Soli „Bochnia” – Obieckie Światowego Dziedzictwa UNESCO”.

			Nadszybie Campi z towarzyszącą infrastrukturą naziemną jest kluczowe dla obsługi ruchu turystycznego. Znajduje się tu też budynek panwiovej warzelni soli z ceglanym kominem. W ramach programu rewitalizacji Miasta zrealizowany został projekt: „Stara Warzelnia, Bochnia, ul Campi 15”, w którym wykonano: przebudowę i rewaloryzację budynku z utrzymaniem jej oryginalnej formy oraz adaptacją funkcjonalną na cele związane z edukacją, kulturą i sztuką oraz gastronomią, a także zagospodarowanie terenu wokół zespołu warzelnia-komin. Obok Starej Warzelni uruchomiono plac zabaw, obejmujący kolejkę, zjeżdżalnię oraz huśtawki..
13	park salinarny	A-247 z 07.11.1984 (Tar)	W latach 2015-2020 przeprowadzono etap I rewaloryzacji Plant Salinarnych - rewitalizację dawnych obiektów Kopalni Soli - Kuźnia i Lodownia salinarna. W ramach Programu Rewitalizacji Bochni podjęto projekt „Rewaloryzacja Plant Salinarnych 2018-2021”, którego bazą było pierwotne założenie ogrodowe Karla Bauera z XIX w. Prace objęły rekompozycję przywracającą historyczny układ alejek i obiektów, w tym zaznaczenie obrysu dawnego stawu salinarnego (fontanna multimedialna), zaznaczenie placu tzw. zachodniego, wymiana nawierzchni alejek i placów, budowa ciągów pieszo-rowerowych, remont i adaptacja istniejących obiektów salinarnych do nowych funkcji usługowych, renowację donic z zielenią znajdujących się wzdłuż ul. Regis, prace pielęgnacyjne w drzewostanie parku, nasadzenia zieleni ozdobnej: drzew, krzewów, kwiatów, zaakcentowanie wejść do parku, odtworzenie symbolicznej granicy parku od strony ul. Orackiej, przebudowę istniejącej, zdegradowanej infrastruktury technicznej (sieć wod.-kan. energetyczna), wymiana oświetlenia, montaż stylowej małej architektury. Przeprowadzono prace pielęgnacyjne przy istniejącej zieleni, wycięto także chore drzewa, przeprowadzono prace przy pomniku „Poległym za wolność 1914-1920”.
14	dom z ogrodem, ul. Bernardyńska 11	st. rej. nr 668 z 09.04.1960 r. (Tar)	Budynek zachowuje walory obiektu z końca XVIII w.: harmonijne proporcje: niskich ścian i wysokiego dachu polskiego, łamanego; ściany tynkowane, dach kryty eternitem; stolarka okienna współczesna, dwudzielna, wielopodziałowa, otwierano-uchylna, z nawiązaniem do form historycznych.
15	dawna poczta, ul. Kazimierza Wielkiego 20-22	A-365 (Tar)	Stan techniczny i estetyczny bardzo dobry. Budynek zrewitalizowany przed 2017 r.: wymiana tynków, pokrycia dachu, stolarki – z nawiązaniem do form historycznych; remont zrealizowano z zachowaniem historycznych cech architektonicznych obiektu.
16	dom, ul. Kazimierza Wielkiego 21	A-393 z 17.06.1996 (Tar)	Stan techniczny i estetyczny bardzo dobry. Budynek po kapitalnym remoncie z odtworzeniem wystroju architektonicznego fasady, wymianą stolarki z zachowaniem form historycznych.
17	budynek UR, ul. Kazimierza Wielkiego 31-33	A-378 z 04.05.1994 (Tar)	Stan techniczny i estetyczny bardzo dobry; budynek podawany bieżącym remontom. Elewacje budynku po kapitalnym remoncie (2021) z odtworzeniem wystroju architektonicznego fasady, wymiana stolarki z zachowaniem form historycznych oraz montaż iluminacji świetlnej.
18	dom, ul. Konstytucji 3 Maja 3	[A-1317/M] z 02.01.2013, zmiana treści decyzji, A123 z 06.04.1977, ul. 22 Lipca 19 (Tar)	Stan techniczny średni – budynek nie spełnia wymogów przeciwpożarowych; wymagany remont wewnątrz po opuszczeniu parteru bocheński oddział Archiwum Narodowego w 2022 r. Stan estetyczny dobry - remont konserwatorski elewacji budynku w 2014 r.; w 2018 r. - konserwacja więźby dachowej.
19	dom, ul. Kościuszki 4	st.rej.nr 672 z 9.04.1960	Stan techniczny i estetyczny bardzo dobry. Budynek po kapitalnym remoncie z odtworzeniem wystroju architektonicznego fasady, wymianą stolarki z zachowaniem form historycznych.

20	dom z dziedzińcem zewnętrznym i ogrodem, ul. Oracka 1	st. rej. nr 673 z 9.04.1960	Stan techniczny i estetyczny dobry. Elewacje po remoncie, wymiana pokrycia dachu (blacha), stolarka okienna i drzwiowa współczesna, zachowuje walory historyczne. Bryła budynku zachowuje walory architektoniczne, w dachu łamantm okna powiekowe zastąpiono facjatkami
21	„Willa pod Orłem”, ul. Oracka 7	[A-1485/M] z 05.11.2019	Budynek w stanie ruiny: uszkodzenie pokrycia dachu i więźby dachowej powoduje zalewanie obiektu przez wody opadowe i niszczenie substancji zbytekowej, znaczne uszkodzenia tynków, ubytki muru w wnczeniu ścian, niekompletna stolarka. Elewacje zasłonięte siatką ochronna - obiekt przygotowany do remontu (?).
22	dom z ogrodem, ul. Oracka 27, 27A	st. rej. nr 665 z 9.04.1960, zmiana treści decyzji [A-1322/M] z dnia 22.01.2013	Zachowana klasycystyczna bryła budynku, ganek z parą kolumn; budynek w dobrym stanie technicznym, po remoncie.
23	dom (dawna waga miejska), Rynek 2	A-232 z 11.11.1980 (Tar)	Budynek prezentuje walory architektury barokowej z 2 poł. XVIII w. Budynek w dobrym stanie technicznym, zachowany pełny wystrój elewacji - po konserwacji.
24	dom, Rynek 3	A-241 z 09.02.1982 (Tar)	Budynek w dobrym stanie technicznym, zachowane historyczne walory architektury barokowej. Wyremontowany w 2020 r., w ramach projektu: Rewitalizacja centrum miasta - „Cieszymy oczy - estetyzacja kamienic”, wykonano m.in.: hydroizolację fundamentów budynku, usunięcie spękań elewacji, uzupełnienie tynków, wymianę stolarki, wymianę części konstrukcji dachowej i pokrycia dachu.
25	dom, Rynek 8	st. rej. nr 671 z 9.04.1960 (Tar), zmiana treści decyzji [A-1318/M] z dnia 04.01.2013	Budynek pozbawiony pierwotnych cech stylowych wskutek nadbudowania piętra i całkowitej zmiany elewacji na początku lat 70. XX w., architekturą nawiązujący do pozostałej zabudowy rynku. Stan techniczny bardzo dobry, budynek po remoncie.
26	dom, Rynek 9	A-379 z 6.07.1994 (Tar)	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i estetycznym, z zachowuje walory historycznej architektury, poprzez odtworzenie detali architektonicznych i zastosowanie historycznych podziałów w oknach.
27	dom, Rynek 13	st. rej. nr 675 z 9.04.1960 (Tar)	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, architekturą nawiązujący do historycznej. Obiekt uległ katastrofie budowlanej w 2009 r., był nieużytkowany Zbudowany na nowo (2019) z odtworzeniem pierwotnej formy; ujęty w programie rewitalizacji Bochni w podobszarze Śródmieście – Campi. Projekt: „Ożywienie gospodarcze północnej pierzei bocheńskiego Rynku.
28	dom, Rynek 14	st. rej. nr 676 z 9.04.1960 (Tar)	Budynek w dobrym stanie technicznym, zachowane historyczne walory architektoniczne. Wyremontowany w 2020 r., w ramach projektu: Rewitalizacja centrum miasta - „Cieszymy oczy - estetyzacja kamienic”, wykonano m.in.: hydroizolację fundamentów budynku, usunięcie spękań elewacji, uzupełnienie tynków, wymianę stolarki okiennej, drzwiowej i witryn, wymianę części konstrukcji dachowej i pokrycia dachu.
29	dom, Rynek 17	st. rej. nr 677 z 9.04.1960 (Tar)	Budynek w dobrym stanie technicznym, po remoncie kapitalnym, zachowane historyczne walory architektoniczne.
30	dom, ul. Solna 3	A-359	Budynek w dobrym stanie technicznym, zachowane historyczne walory architektoniczne. Wyremontowany w okresie 2018-2019 w ramach projektu: „Odświeżmy historię Bochni - C.K. Notariat Solna 3. nadbudowa

		z 30.08.1993 (Tar)	(adaptacja strychu) i przebudowa budynku mieszkalno-usługowego". Prace objęły adaptację strychu na siedzibę Bocheńskiego Klubu Szachowego, remont stropu, stolarki drzwiowej i okiennej (część stolarki nie zachowuje historycznych podziałów), remont elewacji i stolarki balkonów ganków i werand, wymiana pokrycia dachu, osuszanie i odgrzybianie.
--	--	--------------------	--

Opracowanie własne na podstawie: Gminny program opieki nad zabytkami miasta Bochnia na lata 2024-2027, Urząd Miasta Bochnia, Listopad 2023.

#### Wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa

Na terenie Bochni nie ma obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa.

#### Pomniki historii

Na terenie Bochni znajduje się jeden pomnik historii. Kopalnia Soli Bochnia została uznana za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 26 września 2000 r. (Dz.U. nr 83 z 2000 r., poz. 938). Jest to niewątpliwie najcenniejszy zabytek miasta, charakterystyczny za sprawą swej szczególnej lokalizacji oraz funkcji.

#### Utworzenie parku kulturowego

Na terenie Bochni nie został utworzony park kulturowy.

#### Stanowiska archeologiczne

W granicach administracyjnych miasta Bochnia zidentyfikowano 123 stanowiska archeologiczne (w tym 29 o nieustalonej lokalizacji), w obrębie których wyróżniono 201 różnoczasowych punktów osadniczych. Ślady osadnictwa oraz działalności człowieka z różnych epok są rozproszone na terenie całego miasta, szczególnie liczne w obszarze historycznego centrum oraz strefach objętych ochroną konserwatorską. Wszelkie działania inwestycyjne na stanowiskach archeologicznych oraz w ich sąsiedztwie wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć: *niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*. Miasto Bochnia nie posiada opracowanej listy dóbr kultury współczesnej. Na terenie miasta znajdują się dwa obiekty uznane za współczesne obiekty dóbr kultury w uchwale Nr XVII/174/08 Rady Miejskiej w Bochni z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście”. Należą do nich:

- Pomnik Poległym za Wolność 1914-1920, zlokalizowany u zbiegu ulic Regis i Orackiej,
- Pomnik gen. Leopolda Okulickiego, znajdujący się na placu gen. Okulickiego.

#### Rejestr zabytków nieruchomych

Na terenie Bochni znajduje się 30 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków. Są to jedne z najcenniejszych elementów krajobrazu kulturowego na terenie miasta. Obiekty te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim –

rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania podejmowane przy tego typu obiektach wymagają pisemnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### Gminna ewidencja zabytków

Gminna Ewidencja Zabytków miasta Bochnia została przyjęta Zarządzeniem nr 452/14 Burmistrza Miasta Bochnia z dnia 30 grudnia 2014 r. Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Bochnia zawiera na dzień opracowania dokumentacji 456 pozycji i ma charakter zbioru otwartego.

#### Strefy ochrony konserwatorskiej

Na podstawie „Studium historyczno-urbanistycznego”, opracowanego przez Pracownię Konserwacji Zabytków Oddział w Krakowie w Pracowni Dokumentacji Naukowo-Historycznej w latach 1983-1984, wyznaczone zostały cztery strefy ochrony konserwatorskiej (granice stref podlegają aktualizacjom w planach miejscowych i w Studium), w tym: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, częściowej ochrony konserwatorskiej, strefę otulinową oraz strefę ochrony krajobrazowej.

Ogólne wytyczne konserwatorskie dotyczące ochrony wysokich wartości zabytkowych oraz krajobrazowych Bochni, odnoszą się przede wszystkim do zachowania jej obecnego układu przestrzennego. Dotyczy to również poszczególnych wsi i miejscowości, które w okresie rozwoju przestrzennego miasta zostały włączone w granice administracyjne miasta, jednak w dalszym ciągu w umiarkowanym stopniu zachowały unikalne formy przestrzenne.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje tereny o najwyższych wartościach kulturowych, zabytkowych i krajobrazowych, powinna zapewniać podporządkowanie nowego zagospodarowania ścisłym wymogom konserwatorskim. Nowe inwestycje powinny w możliwym stopniu być ograniczone do uzupełnienia zabytkowych układów przestrzennych na podstawie koncepcji konserwatorskich aby umożliwić utrzymanie i uczytelnienie zabytkowych układów przestrzennych oraz utrzymanie i konserwację obiektów zabytkowych wraz z zachowaniem i remontami obiektów o tradycyjnej architekturze. Strefa ta obejmuje:

- na terenie miasta w jego historycznych granicach: Stare Miasto z przedmieściem (rejon ul. Orackiej i Solna Górna), zespół zamku żupnego (główny budynek zamkowy, park salinarny, dawny „Plac Żupny”, salinarnie domy mieszkalne, sad żupny), Krakowskie Przedmieście, zespół zabudowy zabytkowej w ciągu ulicy Uzbornia, zespół zabytkowej zabudowy w granicach dawnego przedmieścia Wygoda, zespół nadszybia Sutoris i reliktnadszybia Regis,
- na terenie Chodenic: fragment średniowiecznej wsi, enklawę zabytkowej zabudowy wiejskiej, Trinitatis – układ przestrzenny kolonii górniczej,
- na terenie skraju wsi Gorzków włączonego do Bochni: kolonię górniczą Gorzków, dawną karczmę przy trakcie „cesarskim” (obiekt wyburzony),
- na terenie dawnej wsi Kurów: centrum średniowiecznego układu,
- na fragmencie wsi Krzeczów, włączonego obecnie do Bochni: przysiółek Ryczywół z zabudową wiejską,
- na terenie przysiółka Krzyżanowic Wielkich Smyków: zabudowę przysiółka z działkami oraz pastwiskiem.

Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zabytkowe układy przestrzenne na terenie Bochni i otaczających ją dawnych wsi, o wysokich walorach kulturowych, zabytkowych i krajobrazowych, lecz niższych niż w układach zaliczonych do strefy ochrony ścisłej. W strefie powinny obowiązywać: utrzymanie zabytkowych układów przestrzennych, sukcesywne uzupełnianie zabytkowych układów przez nową zabudowę, wprowadzaną zgodnie z historycznym rozplanowaniem oraz wytycznymi konserwatorskimi, utrzymanie obiektów zabytkowych oraz konserwacja zabytków o najwyższych walorach, w uzasadnionych przypadkach możliwość wprowadzania nowej, zharmonizowanej z krajobrazem zabudowy także poza historycznymi układami. Strefa ta obejmuje:

- na terenie Bochni – historyczne układy przedmiejskie, nie objęte ochroną ścisłą: dawne przedmieście Niepołomickie przy ul. Karosek, zespół przedmieść po wschodniej stronie miasta, o część dawnego przedmieścia Wygoda, część przedmieścia przy ul. Proszowskiej, zespół zabudowy w zachodniej części ul. Krakowskie Przedmieście, ul. Nowy Świat oraz ul. Czerwieńec, zespół zabudowy przedmiejskiej na zboczu Uzborni, który leży przy historycznych drogach łączących ze średniowiecznym traktem na Węgry, zespół nadszybia „Campi” wraz z zabudową prowadzącą do ul. Campi, miejsce nadszybia Gazaris i Floris,
- na terenie dawnego Wójtostwa bocheńskiego: zespół zabudowy przy ul. Nad Babicą, zespół zabudowy w dolinie Murowianki,
- w Chodenicach – część centrum średniowiecznej wsi z przysiółkiem Łany,
- w Dołuszycach: centrum średniowiecznego układu wiejskiego z zespołem dworskim i pozostałościami stawów, przysiółek Pagórek, przysiółek przy drodze do Szczyrzyca,
- w Kolanowie – historyczne centrum średniowiecznej wsi oraz pseudogotycka kaplica,
- w Kurowie – przysiółek przy drodze „Węgierskiej”,
- zabudowa przy trakcie „ruskim” przy ul. Krzczowskiej
- centrum wsi w Słomce Strefę otulinową, która obejmuje tereny wokół strefy ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej, pomiędzy linią kolejową od północy i obwodnicą od południa i wschodu, z wyłączeniem doliny Babicy.

Strefa otulinowa, która swoim zasięgiem obejmuje przedpola stref ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej, szczególnie w obszarze pomiędzy linią kolejową (od północy) a obwodnicą miasta (od południa), z włączeniem całej doliny Babicy w tym rejonie.

W obrębie strefy otulinowej należy zachować zasadnicze elementy zabytkowych układów przestrzennych (w tym siatkę ulic, historyczne podziały terenu, obiekty zabytkowe, tereny zieleni), umożliwiając jednocześnie wprowadzanie nowych inwestycji, dostosowanych do otoczenia pod względem krajobrazowym. Uwzględnienie strefy otulinowej wraz z zasadami zagospodarowania w planach miejscowych jest niezbędne dla utrzymania właściwej ekspozycji najważniejszych zespołów zabytkowych Gminy Miasta Bochnia.

Strefa ochrony krajobrazowej obejmuje w szczególności tereny otwarte oraz tereny zielone:

- lasy i pola po południowej, wschodniej i zachodniej stronie miasta (obręb Podgórze Bocheńskiego i Pogórze Wiśnickiego),
- po północnej stronie miasta – tereny łąk i pól,
- las i park Uzborna,
- zielone stoki Krzęczkowa,
- dawne wyrobisko na Krzęczkowie.

Zapisy planu ogólnego gminy miasta Bochnia nie kolidują z prawidłowym utrzymaniem i ochroną wartości zabytkowych. Występujące na terenie gminy zabytki i dobra kultury znajdują się w obrębie stref planistycznych utrzymujących ich formę oraz charakter zabudowy. Przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach a szczegółowe warunki ochrony powinny zostać sprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych. W zakresie ustanawiania warunków ochrony, plan ogólny nie ma do tego legitymacji ustawowej.

## **6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)**

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w procesach zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, należy do podstawowych standardów zapewniających właściwe warunki życia ludności. Infrastruktura taka obejmuje w szczególności usługi z dziedziny oświaty, zdrowia, kultury i rekreacji, których realizacja przyczynia się do wzrostu poziomu życia mieszkańców oraz podniesienia atrakcyjności danego obszaru. W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono lokalizację podstawowych elementów infrastruktury społecznej, obejmujących przede wszystkim publiczne szkoły podstawowe oraz obszary zieleni publicznej, zarówno istniejące jak i planowane. Placówki oświatowe włączono w granice stref usługowych SU. Zawierają one zarówno istniejące publiczne szkoły podstawowe. Ponadto tereny usług edukacji i nauki dopuszczone są także w ramach innych stref planistycznych o profilu funkcjonalnym obejmującym tereny usług np. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ.

Obszary zieleni publicznej, obejmujące ogólnodostępne parki, skwery oraz miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców, włączono w granice stref zieleni i rekreacji SN. Zawierają one zarówno istniejące lokalizacje, jak i inwestycje planowane. Oprócz obszarów wytypowanych w planie ogólnym, tereny zieleni urządzonej dopuszczone są w każdej strefie planistycznej, w ramach profilu podstawowego lub dodatkowego.

Koncentracja infrastruktury społecznej występuje w części centralnej Bochni, przede wszystkim w obszarze Osiedla Śródmieście – Campi oraz w mniejszym zakresie Osiedla Słonecznego, co wyraźnie obrazuje ryc. 2. Poza strefą śródmiejską punktowo występują obiekty usług edukacji oraz, najczęściej związane z nimi, obiekty sportowe i rekreacyjne a także obiekty kultu religijnego (kościół). W obrębie Osiedla Słonecznego zlokalizowane są Dworzec Kolejowy, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej na skrzyżowaniu ulic Krzeczowskiej i Ks. J. Poniatowskiego oraz znajdujące się w pobliżu dworca Hala Widowiskowo – Sportowa oraz Kryta Pływalnia. Na styku Osiedla Słonecznego ze śródmieściem znajduje się jedyna w Bochni szkoła wyższa, ma ona jednak status uczelni niepublicznej (Filia Staropolskiej Akademii Nauk Stosowanych w Kielcach, mająca siedzibę przy ulicy Trudnej 1). Ponadto poza centralną częścią miasta, na północ od linii kolejowej na terenie Osiedla Karolina – Krzeczowska znajdują się sąsiadujące ze sobą obiekty Domu Pomocy Społecznej, Środowiskowego Domu Samopomocy w Bochni, Ośrodka Interwencji Kryzysowej oraz Oddziału Opiekuńczo – Leczniczego Szpitala Bocheńskiego.

Biorąc pod uwagę dynamicznie rozwijającą się zabudowę mieszkaniową peryferyjnych osiedli Bochni, widoczny jest deficyt usług z zakresu edukacji publicznej w tych obszarach, pożądanym zwłaszcza w zakresie edukacji przedszkolnej i szkolnej. Największym zagęszczeniem charakteryzuje się centralna część miasta obejmująca osiedla Niepodległości, Śródmieście – Campi oraz Słoneczne i właśnie w tym obszarze występuje również największa koncentracja obiektów infrastruktury społecznej. Pozostałe osiedla, o zabudowie niższej intensywności, mocniej rozproszonej doświadczają deficytu usług powodującego, że potrzeby w tym zakresie nie mogą zostać zaspokojone w obrębie tych jednostek administracyjnych. W zakresie potrzeb takich jak edukacja czy ochrona zdrowia (w podstawowym zakresie) warto dążyć do rozproszenia usług w oparciu o lokalne potrzeby obszarów peryferyjnych, aby mogły zostać zaspokojone bez konieczności przemieszczania się pomiędzy jednostkami. Powinny one być realizowane w obrębie wyznaczonych w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną.

Szczegółowe zasady lokalizacji ww. obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami będą przedmiotem szczegółowych analiz na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina może (nie musi) ustanowić w planie ogólnym gminy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z ustawą gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Ze względu na fakultatywny charakter ustaleń gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, krótkie ramy czasowe dotyczące uchwalenia planu ogólnego oraz potrzebę niezbędnych analiz szczegółowych umożliwiających ustalenie racjonalnych standardów warunkujących m.in. możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

## *7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)*

Bochnia konsekwentnie dąży do tworzenia warunków umożliwiających sprawne i bezpieczne przemieszczanie osób i towarów, przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego wpływu transportu na środowisko i klimat oraz zwiększeniu bezpieczeństwa i odporności systemu transportowego. Kształtowanie wielofunkcyjnej struktury przestrzennej, opartej na koncepcji miasta zwartej, pozwala na redukcję zapotrzebowania na konieczność odbywania podróży. Rozwiązanie to uwzględnia kluczowe założenia zrównoważonej mobilności miejskiej, w której priorytet nadawany jest ruchowi pieszemu, rowerowemu oraz transportowi zbiorowemu. Kierunki rozwoju polityki przestrzennej określone w planie ogólnym wpisują się w powyższe cele, umożliwiając kształtowanie przestrzeni sprzyjającej rozwojowi zrównoważonych form transportu.

Podstawowy układ komunikacyjny Gminy Miasta Bochnia stanowią drogi i ulice w klasach technicznych:

- autostrady w klasie A - fragment autostrady A4 z węzłem „Bochnia” na terenie miasta,
- drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) – droga krajowa nr 94 – południowo – wschodnia obwodnica miasta,
- drogi główne (G):
  - droga wojewódzka nr 965 – ul. Wiśnicka, ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Rynek, ul. Kościuszki, ul. Plac Piłsudskiego, ul. Kraszewskiego, ul. Regis, ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Proszowską,
  - droga wojewódzka nr 965A – ul. Braci Rajskich, ul. Krzyżanowicka,
- drogi zbiorcze (Z):
  - droga powiatowa 1428K – ul. Brzeska, ul. Krzeczowska,
  - droga powiatowa 1443K – ul. Brzeźnicka, ul. Floris,
  - droga powiatowa 2086K – ul. Strzelecka,
  - droga powiatowa 2110K – ul. Karolina, ul. Wygoda, ul. Krzyżanowicka,
  - ulice: Solidarności (KN-II), Ofiar Katynia (KN-II), Rotmistrza Witolda Pileckiego (KN-II), Armii Krajowej (KN-II), Kazimierza Brodzińskiego (KN-II),
- drogi lokalne (L):
  - ulice: Adolfa Mitery, Staszica, Partyzantów, Karosek, Poniadowskiego, Trudna, Rynek, Kraszewskiego, Witosa, Kurów, Bujaka, Krzyżaki, Chodenicka, Krakowska, Legionów Polskich, Samilickiego,

Powiązania zewnętrzne zapewnia fragment autostrady A4 w północno-wschodniej części miasta, na którym znajduje się węzeł autostradowy ze zjazdem na terenie miasta Bochnia do ul. Krzyżanowickiej, droga krajowa 94 o przebiegu od zachodniej granicy państwa (przejście graniczne Olszyna i Zgorzelec – do wschodniej granicy państwa (przejście graniczne Korczowa), przebiega po południowej i wschodniej stronie miasta, łączy się z wewnętrznym układem komunikacyjnym miasta w węzłach z ul. Brodzińskiego i z ul. Wiśnicką oraz w skrzyżowaniu z ul. Brzeską, droga wojewódzka 965 relacji Zielona – Bochnia – Limanowa, przebiega przez środek miasta. Droga ta umożliwi komunikację miasta w kierunku północnym i południowym. Powiązania wewnętrzne tworzą drogi gminne, którymi są pozostałe ulice i place.

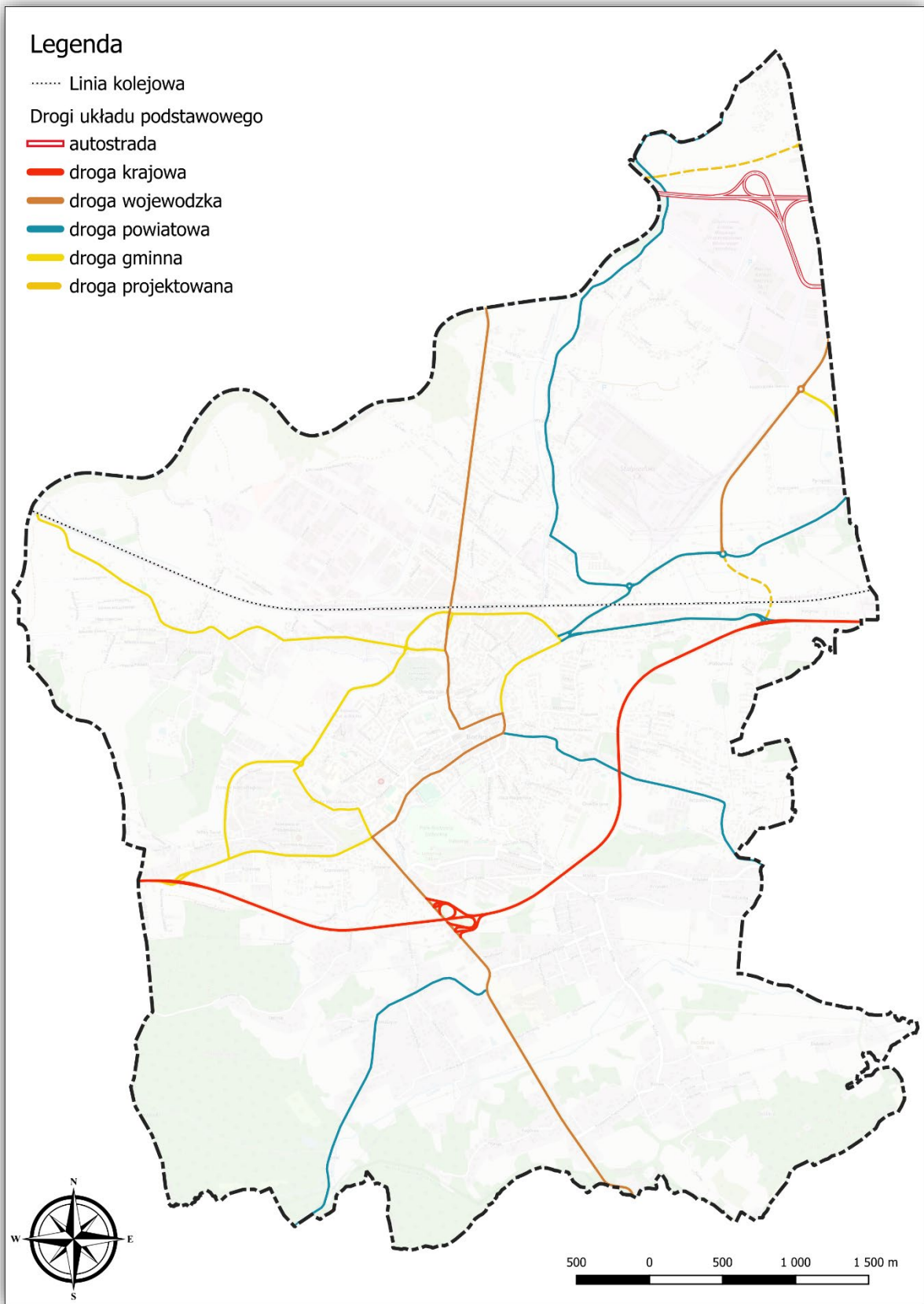
Południowa obwodnica miasta (w odcinku drogi krajowej nr 94) powstała w 1984 po prawie 10 latach budowy. Była ona niezbędna ze względu na nadmierny ruch w centrum miasta. Obwodnica północno-zachodnia (KN-II) łączy Osiedle Niepodległości z przemysłową częścią miasta. Droga ta nie ma jednolitej nazwy, została podzielona na 4 odcinki: ul. Armii Krajowej, ul. Rotmistrza Pileckiego, ul. Ofiar Katynia oraz ul. Solidarności. Na etapie realizacji, po wschodniej stronie miasta, są dwie duże inwestycje drogowe obejmujące budowę połączenia drogowego węzła autostradowego „Bochnia z droga krajową nr 94, które przejmą w najbliższych latach dużą część ruchu samochodowego z drogi wojewódzkiej nr 965 przebiegającej obecnie przez centralną część Bochni.

W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji SK i strefy infrastruktury SI realizują ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego. Tereny linii kolejowych zostały objęte strefą komunikacyjną SK.

Strefą komunikacyjną SK objęto tereny istniejących i planowanych elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta, na który składają się tereny: autostrad, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych i dróg zbiorczych. Strefy komunikacyjne wyznaczono dla dróg już istniejących lub planowanych, dla których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren (ZRID, ustalenia mpzp). Część układu komunikacyjnego miasta zabezpieczono przed zabudową wyznaczając strefy infrastrukturalne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, obiekty budowlane umieszczone przy drogach poza terenami zabudowy, powinny być usytuowane w odległości co najmniej 50 m od zewnętrznej krawędzi autostrady, a w przypadku dodatkowych jezdni nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dodatkowej. Odległość w jakiej lokalizowane są obiekty kubaturowe względem drogi ma wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego i drogę. W związku z powyższym, niezabudowane tereny wzdłuż odcinka autostrady A4, we wskazanej odległości objęte zostały strefą infrastrukturalną – SI, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych (nie wyznaczano dla nich parametrów zabudowy a jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). Granice stref komunikacyjnych dla dróg oparte zostały o istniejące pasy drogowe lub pasy drogowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi teren w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego, w którym określono zasady tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, w każdej strefie planistycznej możliwa jest realizacja terenów komunikacji. W związku z powyższym część z elementów istniejącego oraz planowanego podstawowego układu komunikacyjnego miasta znalazła się w innych strefach planistycznych. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania zostaną określone w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice stref komunikacyjnych dla istniejących elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta wyznaczono w oparciu o sposób użytkowania terenu, przy równoczesnym uwzględnieniu podziałów ewidencyjnych gruntów i budynków oraz struktury własności.



Ryc. 3 Podstawowy układ drogowy miasta Bochnia (opracowanie własne)

## 8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)

Źródłem zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta Bochni - jest wodociąg komunalny „Bochnia” oparty na zasobach wód powierzchniowych rzeki Raby. Ujęcie wody pierwotnie pracujące jako infiltracyjne, aktualnie pracuje jako ujęcie powierzchniowe, przy wykorzystaniu progu piętrzącego w korycie rzeki. Ujmowana woda doprowadzana jest rurociągiem do Zakładu Uzdatniania Wody, przebudowanego w latach 2008-2010. Sieć wodociągowa obejmuje prawie wszystkich mieszkańców, dostępu pozbawione są jedynie pojedyncze gospodarstwa, znacznie oddalone od zwartej zabudowy. Obszar Bochni w przeważającej większości znajduje się w zasięgu obsługi kanalizacji miejskiej, sprowadzającej ścieki na komunalną oczyszczalnię ścieków w Bochni, zlokalizowaną w północno-wschodniej części miasta. Odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru miasta jest układ prowadzonych wzdłuż większości ulic, sprowadzających ścieki systemem grawitacyjno-pompowym do kolektora głównego, biegnącego wzdłuż potoku Babica do miejskiej oczyszczalni ścieków. Stopień skanalizowania miasta wynosi 95 %. Część miasta uzbrojona jest w kanalizację deszczową. Na pojedynczych obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do punktów zlewnych na terenie oczyszczalni. Aktualnie poza miejską oczyszczalnią ścieków „Bochnia” - pozostaje Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska (OSM) oraz STALPRODUKT S.A., mające własne oczyszczalnie ścieków produkcyjnych, z odrębnymi wylotami do Raby. Pozostałe zakłady produkcyjne podłączone są do kanalizacji miejskiej.

Na terenie Bochni funkcjonuje miejski system grzewczy, w eksploatacji MPEC Spółka z o.o. Sieć miejska składa się z kilku odcinków, pracujących niezależnie, dodatkowo przedsiębiorstwo posiada i wykorzystuje osiedlowe, niskoparametrowe sieci ciepłownicze. Poza siecią miejską funkcjonują lokalne systemy grzewcze i indywidualne źródła ciepła opalane gazem, paliwem stałym lub olejem opałowym. Bochnia posiada korzystne warunki zaopatrzenia w gaz ze względu na przebiegające przez jej teren układ magistralnych gazociągów wysokiego ciśnienia, przez co do sieci gazowej podłączonych jest blisko 90% mieszkańców. Na obszarze miasta Bochnia zlokalizowana jest następująca infrastruktura wysokiego ciśnienia:

- Gazociąg DN 50 dolotowy do stacji SRP Bochnia (ul. Proszowska),
- Gazociąg DN 500 relacji Łukanowice – Śledziejowice – Zederman,
- Gazociąg DN 300 będący połączeniem między gazociągiem DN 500 relacji Łukanowice – Śledziejowice a gazociągiem DN 500 relacji Łukanowice – Śledziejowice – Zederman.

Źródłem zasilania w gaz odbiorców są gazociągi średniego i niskiego ciśnienia. Sieć średniego ciśnienia wybudowana jest pierścieniowo po obrzeżach centrum miasta, zasila stacje redukcyjno-pomiarowe. Na obszarze Bochni zlokalizowane są 4 takie stacje gazowe, zasilające sieć dystrybucyjną oraz 1 stacja pomiarowa o następujących parametrach:

- stacja gazowa Bochnia ul. Konstytucji,
- stacja gazowa Bochnia ul. Rejtana,
- stacja gazowa Bochnia ul. Proszowska,

- stacja gazowa Bochnia ul. Wygoda,
- stacja pomiarowa Bochnia Stalprodukt.

Od gazociągów wysokoprężnych obowiązują minimalne odległości mierzone od osi gazociągu do rzutu obrysu projektowanego obiektu (połowa szerokości strefy kontrolowanej lub połowa zmniejszonej szerokości strefy kontrolowanej). Przy zagospodarowaniu obszarów w sąsiedztwie wymienionych gazociągów wysokiego ciśnienia wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. należy zachować minimalne odległości określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), wynoszące połowę zmniejszonej szerokości strefy kontrolowanej. Przykładowe odległości obiektów budowlanych od tych gazociągów wynoszą:

- od gazociągów wysokiego ciśnienia DN300, DN250, DN100, DN80, DN50:
  - do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 15 m,
  - do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 15 m,
  - do wolnostojących budynków niemieszkalnych – 15 m,
- od gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, DN450:
  - do budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 30 m,
  - do budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 16 m,
  - do wolnostojących budynków niemieszkalnych – 15 m,

Dla pozostałych, nie wymienionych powyżej, obiektów obowiązują odległości wynoszące połowę szerokości strefy kontrolowanej określonej w Załączniku nr 2 do ww. Rozporządzenia, Tabela 1, dla gazociągów o ciśnieniu nominalnym powyżej 2,5 MPa.

W celu prawidłowej eksploatacji gazociągów powinien zostać zachowany pas eksploatacyjny o szerokości 6 m (po 3 m z oby stron gazociągu), w którym nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów.

Dla gazociągów wybudowanych, przebudowanych oraz dla gazociągów planowanych zgodnie z przepisami odrębnymi należy ustanowić strefy kontrolowane, w których nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Należy pamiętać, że operator sieci gazowej zastrzega sobie możliwość przebudowy i remontu istniejącej infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejącej trasy w strefie kontrolowanej gazociągu oraz możliwość budowy nowych sieci, obiektów budowlanych oraz urządzeń systemu gazowniczego w celu obsługi obszaru oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami niniejszego planu. Odległości nowych sieci i urządzeń systemu gazowniczego od obiektów budowlanych oraz terenowych należy ustalać wg przepisów odrębnych.

Na terenie miasta znajduje się gazociąg kopalniany (częściowo nieczynny) wysokiego ciśnienia DN 150 relacji „Grabina” – zakłady hutnicze oraz 8 zlikwidowanych odwiertów poszukiwawczych:

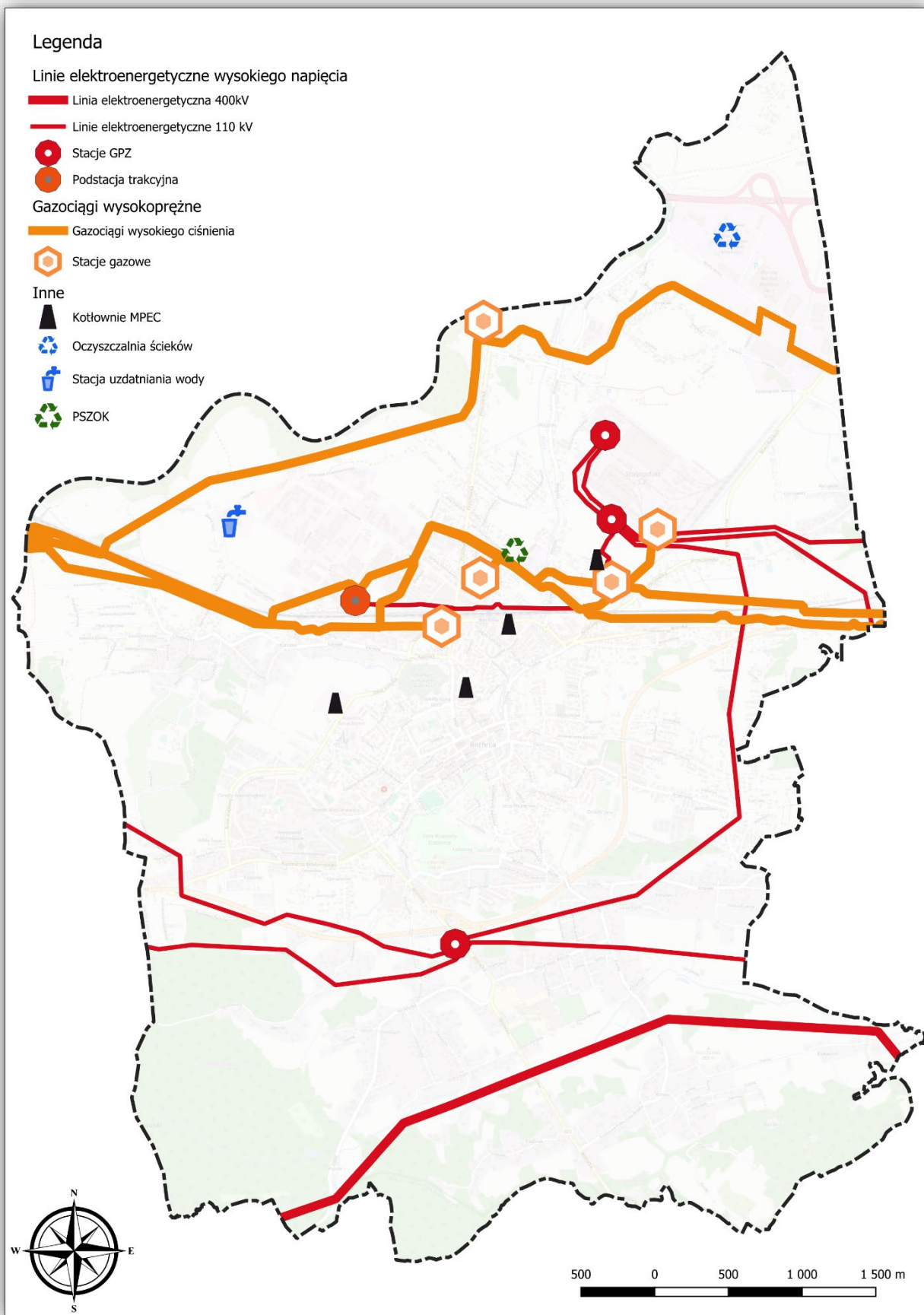
- Cikowice-1,
- Dołuszyce-1,
- Dołuszyce-4,
- Dołuszyce-5,
- Dołuszyce-6,

- Kolanów-1,
- Puszcza-13,
- Wiśnicz Nowy-3.

Od czynnego odcinka gazociągu kopalnianego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu). Od zlikwidowanych odwiertów poszukiwawczych strefa wolna od zabudowy powinna wynosić 5 m. W terenach wolnych od zabudowy możliwe jest prowadzenie dalszych prac poszukiwawczych, tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

Odbiorcy zlokalizowani poza centrum miasta są zasilani w gaz bezpośrednio z sieci średniego ciśnienia. Sieć gazowa zapewnia pełne zaspokojenie zapotrzebowania na gaz dla celów komunalno-bytowych, grzewczych i produkcyjnych. Rozdzielcza sieć gazowa średniego lub niskiego ciśnienia obejmuje wszystkie tereny zwartej zabudowy oraz posiada rezerwy przepustowości i może stanowić źródło gazu dla nowych odbiorców. Na terenie miasta znajdują się urządzenia i sieci elektroenergetyczne najwyższego (400 kV), wysokiego i średniego napięcia. Odbiorcy, poza zakładem hutniczym, zasilani są w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia. Na obszarze miasta poza urządzeniami i sieciami elektroenergetycznymi emitarami promieniowania elektromagnetycznego są stacje bazowe oraz anteny nadawcze rozmieszczone na całym obszarze opracowania. Bochnia charakteryzuje się brakiem deficytów w dostępie do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej elektroenergetycznej czy gazowej.

Strefy planistyczne przewidujące zabudowę mieszkaniową, usługową lub przemysłową zostały wyznaczone na obszarach najlepiej przygotowanych pod względem infrastrukturalnym do obsługi tego typu zagospodarowania, wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz jako uzupełnienie istniejącej zabudowy aby osiągnąć jak najbardziej uzasadnione ekonomicznie i przestrzennie efekty rozwoju nowej zabudowy.



Ryc. 4 Schemat najważniejszych elementów sieci infrastruktury technicznej w Bochni (opracowanie własne)

**9. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH (art. 13b pkt 3 lit. l upzp)**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie Bochni nie występują tereny zamknięte w tym rozumieniu.

Na terenie miasta znajdują się tereny zamknięte kolejowe we władaniu spółek Polskich Kolei Państwowych. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potrzeby utrzymania oraz rozwoju terenów kolejowych. Powyższe tereny określone zostały jako strefa komunikacyjna SK. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania zostaną określone w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**10. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (art. 13b pkt 3 lit. s upzp)**

Na terenie Bochni nie występują uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

**11. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNEJ (art. 13b pkt 3 lit. k upzp)**

Na terenie Bochni nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronnej, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r. poz. 2120).

**12. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH (art. 13b pkt 3 lit. q upzp)**

Gleby w Bochni charakteryzują się dużą zmiennością, a ich rozmieszczenie jest wyraźnie zależne od budowy geologicznej. Z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta wszelkie zmiany przeznaczenia nie wymagają przeprowadzenia procedury odrolnienia.

Do największych kompleksów użytków leśnych w obrębie miasta, należą Las Kolanowski oraz Kopaliny.

Udział terenów leśnych w powierzchni miasta stanowi ok. 8,5%. Grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa zajmują 218,15 ha, a grunty leśne prywatne 37,00 ha. Większe kompleksy leśne zlokalizowane są w:

- w południowo-zachodniej części miasta – fragment Lasu Kolanowskiego,
- w południowej części fragment Lasu Kopalińskiego w rejonie Dołuszyc,
- w części środkowej miasta – lasek Uzbornia o charakterze parkowym (Park Uzbornia),
- we wschodniej części – Las Łychowski (mały fragment).

Lasy państwowe znajdują się w zarządzie Nadleśnictwa Brzesko, Leśnictwo Chrostowa. Gospodarka leśna w lasach państwowych prowadzona jest w oparciu o plan urządzenia lasu, a w przypadku lasów prywatnych w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu. Dla Miasta Bochnia zostały opracowane uproszczone plany urządzenia lasu. Dominujące gatunki lasotwórcze to jodła, dąb, buk, modrzew, grab, a na terenach o większej wilgotności podłoża olcha.

Grunty i zbiorowiska leśne stanowią trzon systemu przyrodniczego Bochni, który wraz z towarzyszącą roślinnością oraz z wyróżniającymi się w przestrzeni zjawiskami przyrody nieożywionej tworzą różnej rangi ostoje przyrodniczych wartości, w tym bioróżnorodności.

Z dniem 5 września 2014 r. zmianie uległy zasady odrolnienia gruntów na obszarach znajdujących się w granicach administracyjnych miast. Zgodnie z aktualnie obowiązującym art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 (Ograniczanie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Wobec powyższego, w przypadku gdy grunty stanowiącą użytki rolne klas I-III, dokonanie zmiany przeznaczenia tych gruntów z rolnych na nierolne nie wymaga uchwalenia przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie wymaga uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Przed rozpoczęciem budowy konieczne jest jednak uzyskanie decyzji administracyjnej zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia powyższe uwarunkowania poprzez wyznaczenie głównie strefy otwartej SO dla obszarów obejmujących najważniejsze elementy systemu przyrodniczego miasta. Przyjęte rozwiązania przestrzenne umożliwią zapewnienie ciągłości struktur przyrodniczych, potrzebę poszukiwania i utrzymania naturalnych korytarzy ekologicznych, wiążących poszczególne strefy oraz ochronę cennych obszarów przed ekspansją zabudowy. Do obszarów tych zaliczyć należy przede wszystkim użytki leśne, z wyłączeniem terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych lub decyzji administracyjnych. Tereny takie zostały objęte m.in. strefą zieleni i rekreacji SN, strefą komunikacyjną SK czy strefą infrastrukturalną SI.

### **13. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH (art. 13b pkt 5 upzp)**

Mając na uwadze, że obecnie audyt krajobrazowy nie został uchwalony, brak jest możliwości odniesienia się do uwarunkowań rozwoju przestrzennego Bochni wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Podczas opracowania Planu Ogólnego Bochni wzięto pod uwagę uwarunkowania i wnioski zawarte w projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Małopolskiego, który udostępniony został do konsultacji społecznych, szczególnie w zakresie wyznaczonego dla miasta krajobrazu priorytetowego.

### **14. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)**

Jako obszary wymagające przekształceń zaliczono tereny położone w najbliższej okolicy linii kolejowej nr 91, zarówno po jej południowej jak i północnej stronie, wraz ze strefą przemysłową w rejonie ul. Partyzantów. Obszary te częściowo niezagospodarowane, mają zróżnicowane funkcje od mieszkaniowej - jednorodzinnej przez usługową po przemysłową. Charakteryzują się one dużą różnorodnością sposobu zagospodarowania oraz zróżnicowanym stanem technicznym istniejących obiektów kubaturowych i infrastruktury. Wymagają podjęcia specjalnych działań rewitalizacyjnych, które docelowo poprawią estetykę i ład przestrzenny oraz pozwolą zintegrować podzielone na dwie części miasto. Dodatkowo są to obszary zlokalizowane w strefie zagrożenia powodziowego. Także tereny wzdłuż cieków wodnych – Raby i Babicy kwalifikują się do przekształceń. Szczególny nacisk należy położyć na utrzymanie funkcji przyrodniczych a także turystyczno-rekreacyjnych.

Wskazuje się tereny wymagające rehabilitacji. Na obszarach o charakterze wielorodzinnym, zagospodarowanych w latach 70. XX wieku należy poprawić dostęp do infrastruktury społecznej w zakresie zwiększenia jakości i ilości terenów zieleni. Kolejnym obszarem wskazanym do rehabilitacji jest strefa zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowana na dawnych terenach wiejskich, włączonych w granice administracyjne Bochni. Tereny te wymagają wytworzenia kompozycji przestrzennej, wyposażenia w tereny zieleni urządzonej i usługi, ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych. Nie wyznacza się terenów wymagających rekultywacji. Nie wyznacza się terenów wymagających remediacji.

Wyznaczone dla powyższych obszarów w planie ogólnym strefy planistyczne (głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną) umożliwiają realizację wskazanych celów w zakresie możliwym do określenia w planie ogólnym. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania zostaną określone w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych.

## 15. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI (art. 13b pkt 3 lit. o upzp)

Za obszary zdegradowane uznaje się tereny gminy znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Obszar zdegradowany można wyznaczyć, jeśli występuje dodatkowo co najmniej jedno negatywne zjawisko z grupy zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Mogą to być zarówno obszary zabudowy mieszkaniowej, jak i obszary przemysłowe i powojkowe. Dnia 8 grudnia 2016 roku Rada Miasta Bochnia uchwaliła Uchwałę Nr XXVIII/224/16 w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasta Bochnia. Wyznaczenie granic obszaru zdegradowanego poprzedzone było diagnozą stanu istniejącego oraz konsultacjami społecznymi. Zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały wyznaczono trzy podobszary: podobszar „Śródmieście – Campi”; podobszar „Osiedle socjalne ul. Na Buczków”; podobszar „Osiedle socjalne ul. Kaima”. Wyniki delimitacji obszaru zdegradowanego uwzględniły diagnozę zjawisk kryzysowych, która po przeprowadzeniu analiz porównawczych na polach: demografii, przedsiębiorczości i zatrudnienia, edukacji, problemów społecznych i przestępczości potwierdziła zasadność założenia o potrzebie koncentracji działań na ulegającym sukcesywnej degradacji śródmieściu/centrum. Wyróżnione dodatkowo obszary osiedli socjalnych przy ul. Na Buczków i ul. Kaima także charakteryzują się wyraźną koncentracją negatywnych zjawisk.

Rada Miasta Bochnia dnia 27 kwietnia 2017 roku podjęła uchwałę nr XXXIII/289/17 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2017 – 2026 (GPR MB). W ramach GPR MB, wyznaczono obszar na terenie miasta złożony ze wspomnianych powyżej 3 podobszarów. Dotyczy on m.in. śródmieścia Bochni, gdzie funkcjonuje obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków. Funkcjonuje tu także kilkadziesiąt obiektów zabytkowych. Kolejne podobszary rewitalizacji to osiedle socjalne przy ul. Na Buczków oraz ul. Kaima. Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje powierzchnię 115,18 ha (co stanowi mniej niż 5 % powierzchni miasta) oraz zamieszkiwany jest przez 7487 osób (co stanowi 24,97 % mieszkańców Bochni). Charakterystykę obszaru zdegradowanego przeznaczonego do rewitalizacji zawarto w opracowaniu Diagnoza Gminy Miasta Bochnia służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Wszystkie podobszary odznaczają się na tle miasta wysoką koncentracją negatywnych zjawisk społecznych. W obrębie podobszaru „Śródmieście – Campi” wskazuje się m.in. na konieczność uporządkowania kwestii organizacji układu komunikacyjnego oraz systemu parkowania, podniesienia estetyki i jakości przestrzeni publicznych oraz rozwiązania problemów funkcjonalno-przestrzennych. Na terenach podobszarów „Osiedle socjalne ul. Na Buczków” i „Osiedle socjalne ul. Kaima” szczególną uwagę należy zwrócić na niski poziom aktywności społecznej i ekonomicznej mieszkańców. Docelowym kierunkiem działań powinno być przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu oraz aktywizacja w dziedzinach edukacji i aktywności zawodowej.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potrzeby poprawy zagospodarowania powyższych terenów poprzez ustalenia dostosowane do zakresu planu ogólnego. Zakres niezbędnych inwestycji mających na celu poprawę warunków życia na powyższych terenach

będzie przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

## **16. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO BOCHNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (art. 13b pkt 3 lit. r upzp)**

Na terenie Bochni funkcjonują zakłady przemysłowe i usługowe, w tym zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – m.in. Gór-Stal Sp. z o.o. przy ul. A. Mityry 9 oraz potencjalnie brany za zakład zwiększonego wystąpienia awarii zakład Stalprodukt zlokalizowany na ul. Wygodnej 69. Potencjalne zagrożenia wynikają z magazynowania i przetwarzania substancji niebezpiecznych. W planie ogólnym zapewniono odpowiednie strefy ochronne, buforujące nową zabudowę mieszkaniową i tereny publiczne od obszarów przemysłowych. Podstawowym działaniem nie dopuszczającym do zwiększania ryzyka, zwłaszcza dla zdrowia i warunków życia ludzi, jest unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji związanych z długotrwałą obecnością ludzi w otoczeniu zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii. W przyjętych rozwiązaniach planu ogólnego zakład ZZR wraz z jego otoczeniem został zaliczony do strefy SP.

## **17. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM**

### **17.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Miasta Bochnia (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)**

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW;
- 2) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ;
- 3) wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ;
- 4) usługowe - SU;
- 5) handlu wielkopowierzchniowego - SH;
- 6) gospodarcze - SP;
- 7) infrastrukturalne - SI;
- 8) zieleni i rekreacji - SN;
- 9) cmentarzy - SC;
- 10) otwarte - SO;
- 11) komunikacyjne - SK.

Wyznaczając ww. strefy planistyczne w planie ogólnym brano pod uwagę: ustalenia przestrzenne i funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których pokrycie na terenie Bochni przekracza 66% powierzchni miasta, Strategię Rozwoju Gminy miasta Bochnia na lata 2022 – 2030, przyjętą Uchwałą nr LII/525/23 przez Radę Miasta Bochnia w dniu 26 stycznia 2023 r. oraz uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta Bochni.

W procesie sporządzania planu ogólnego wzięto pod uwagę również wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie określonym ustawowo, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią generalne, dość szerokie ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie definiują możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy. Rozstrzygające w tym zakresie będą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy) w oparciu o lokalne uwarunkowania, w granicach określonych wskazaniem planu ogólnego. W katalogu wyznaczonych stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje dopuszczalny do realizacji w danej strefie katalog przeznaczeń, co nie oznacza, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane. Podobnie, określone w planie ogólnym parametry urbanistyczne, wyznaczają jedynie graniczne wartości, w których powinna mieścić się ewentualna zabudowa i zagospodarowanie (tj. maksymalna nadziemna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). W związku z powyższym, wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne wyznaczano jako możliwie duże kompleksy, pozwalające na zachowanie ładu przestrzennego i spójności kompozycyjnej zabudowy, pozostawiając możliwie szerokie ramy dla podejmowania lokalnych decyzji planistycznych, bazujących na zdecydowanie bardziej szczegółowych rozwiązaniach. Pozwala to na wkomponowanie różnych form zabudowy w istniejące struktury (np. zabudowę usługową lub niewielkie kubaturowo budynki wielorodzinne w obszarze zdominowanym przez zabudowę jednorodziną), zachowując jednocześnie skalę i walory krajobrazowe przestrzeni.

#### *1.1.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW*

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę, w tym zabudowę w obszarze śródmieścia oraz osiedli mieszkaniowych m.in.: Niepodległości, Windakiewicza, Solna Góra, świętego Jana czy kompleksu zabudowy przy ul. Brzeźnickiej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały również określone w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których przewidziano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, np.: Trinitatis lub zabudowę mieszkaniową – usługową i mieszkaniową jednorodziną, w obrębie których możliwa oraz pożądana jest większa dywersyfikacja funkcjonalna przeciwdziałająca powstawaniu niekorzystnej zabudowy monofunkcyjnej. Taka zmiana dotychczasowej polityki przestrzennej nastąpiła w strefach położonych w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej oraz jako kontynuacja istniejących osiedli i enklaw zabudowy wielorodzinnej, np. Kręczków – Osiedle Jana, Witosa, Łychów – Brzeźnicka, przy ulicy Brzeskiej. Jest to podyktowane przede wszystkim ekonomią wykorzystania przestrzeni oraz infrastruktury, zarówno technicznej jak i społecznej. Na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

przewidywały wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zostały one wyznaczone aby w toku prac nad aktami planowania niższego rzędu umożliwić realizację kompleksowych, wielofunkcyjnych jednostek urbanistycznych o cechach miastotwórczych zamiast wielohektarowej monozabudowy o charakterze dywanowym. Wyznaczone zostały one w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych w mieście, umożliwiając wykorzystanie i rozwój wydajnej obsługi komunikacyjnej, która powinna opierać się na komunikacji publicznej. Objęcie strefą SW obszarów występującej już zabudowy jednorodzinnej prowadzi również do możliwości wykształcenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych, ożywienia życia społecznego oraz bardziej efektywnego pod względem ekonomicznym wykorzystania przestrzeni.

Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na terenach po północnej stronie linii kolejowej, gdzie w ostatnich latach nastąpił silny rozwój i gdzie obserwuje się duży ruch inwestycyjny. Analiza aktywności inwestycyjnej w poprzedzających 5 latach (analiza wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy) pozwala sądzić, że zasadnym jest intensyfikacja zabudowy w tym rejonie oraz zapewnienie warunków do rozwoju ośrodków wielofunkcyjnych, zaspokajających potrzeby życiowe mieszkańców w obrębie najbliższego sąsiedztwa. Służy to zarówno racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią jak i sprzyja tworzeniu lokalnych społeczności, kładąc nacisk na możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb w obrębie danej jednostki bez potrzeby podróży samochodem (np. tereny po obu stronach ulicy Proszowskiej, wschodnia strona ulicy Wygoda).

Ponadto budynki, które często w przestrzeni są odbierane jako budynki jednorodzinne (o liczbie lokali mieszkalnych wynoszącej 3 i więcej) lub budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej, często odbierane jako zabudowa intensywna, włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

#### *1.1.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ*

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną stanowi istotny element struktury przestrzennej miasta, szczególnie w jego obszarach peryferyjnych oraz na terenach charakteryzujących się trudniejszymi warunkami morfologicznymi, takimi jak większe nachylenia stoków.

W planie ogólnym do stref wielofunkcyjnych z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną włączono przede wszystkim tereny istniejących osiedli mieszkaniowych, m.in. Dołuszyce, Krzyżaki, Kurów, Pagórek, Zalesie, Krzęczków, Chodenice oraz Smyków. Obszary te są w większości objęte ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W pozostałych przypadkach wyznaczone tereny obejmują obszary przeznaczone do uzupełnienia zabudowy w lokalizacjach, gdzie uwarunkowania krajobrazowe (zachowane układy urbanistyczne), przyrodnicze (m.in. przewietrzanie, bioretencja, ograniczanie ryzyka osuwisk) oraz historyczne (tereny dawnych wsi włączonych do miasta) uzasadniają kształtowanie bardziej rozproszonej zabudowy o niskiej intensywności.

#### *1.1.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ*

W planie ogólnym wyznaczono zaledwie dwie strefy tego rodzaju. Obejmują one tereny pojedynczych istniejących siedlisk zabudowy towarzyszących gospodarstwu rolnym.

#### 1.1.4. Strefy usługowe – SU

D W strefach usługowych ujęto obszary Bochni pełniące funkcje usługowe o różnym charakterze — zarówno publicznym, jak i komercyjnym. Do usług publicznych zaliczono przede wszystkim funkcje związane z edukacją, kulturą, ochroną zdrowia, pomocą społeczną oraz administracją. Kluczową rolę w strukturze miasta odgrywają usługi centrotwórcze o znaczeniu ponadlokalnym, skoncentrowane głównie w śródmieściu, choć część z nich funkcjonuje także poza jego granicami. Strefy SU obejmują również mniejsze obiekty usługowe zlokalizowane w całym mieście, obejmujące m.in. obiekty sakralne, handlowe, biurowe i inne usługi rozmieszczone w strukturze osiedlowej.

Wprowadzenie stref usługowych w planie ogólnym wynika z potrzeby racjonalnego i zrównoważonego kształtowania przestrzeni miejskiej, odpowiadającego na zróżnicowane potrzeby mieszkańców, podmiotów gospodarczych oraz instytucji publicznych. Strefy te pełnią istotną funkcję w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, umożliwiając lokalizowanie działalności w zakresie:

- usług publicznych (m.in. edukacyjnych, zdrowotnych, administracyjnych),
- usług komercyjnych (m.in. handlowych, gastronomicznych, profesjonalnych),
- usług wyspecjalizowanych (m.in. medycznych, doradczych, informatycznych, logistycznych).

Ich rozmieszczenie podporządkowane jest konieczności zapewnienia równomiernego dostępu do usług podstawowych oraz wspierania rozwoju lokalnej przedsiębiorczości. Wyznaczenie tych obszarów sprzyja uporządkowaniu przestrzeni, umożliwiając właściwe rozdzielenie funkcji usługowych od mieszkalnych lub produkcyjnych w miejscach, gdzie mogłyby one generować konflikty użytkowe, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości łączenia różnych funkcji tam, gdzie nie narusza to ładu przestrzennego. Przejrzyste zasady lokalizacji usług przyczyniają się do budowania harmonijnej struktury miasta i poprawy jakości życia.

Jako regionalny ośrodek usługowy Bochnia opiera znaczną część swojego rozwoju na sektorze usług, który pozostaje istotnym filarem lokalnej gospodarki. Wyznaczenie stref usługowych sprzyja powstawaniu nowych miejsc pracy, zwiększa wpływy do budżetu miejskiego oraz wzmacnia pozycję Bochni wśród ośrodków miejskich regionu.

Strefy usługowe delimitowane są w powiązaniu z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną oraz siecią transportową, co umożliwia ich sprawne zagospodarowanie i minimalizuje koszty inwestycyjne. Przy ustalaniu ich lokalizacji uwzględniono dostęp do transportu zbiorowego oraz głównych tras komunikacyjnych, co sprzyja optymalnemu wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego.

Lokalizowanie usług przede wszystkim w obszarach zwartej zabudowy oraz miejscach dobrze skomunikowanych pozwala ograniczać presję na tereny niezurbanizowane oraz przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy. Takie podejście sprzyja ochronie wartościowych terenów przyrodniczych oraz racjonalnemu wykorzystywaniu miejskiej infrastruktury.

Plan ogólny wzmacnia rolę śródmieścia oraz wybranych lokalnych centrów dzielnicowych i osiedlowych jako kluczowych obszarów świadczenia usług. Koncentracja działalności usługowej w tych punktach ma służyć integracji społecznej, zwiększeniu dostępności usług oraz ograniczeniu konieczności odbywania dłuższych podróży przez mieszkańców.

#### *1.1.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH*

W planie ogólnym nie wyznaczono nowych stref SH. Oznacza to, że strefy te pojawiły się w obrębie terenów, na których istnieją już obiekty handlu wielkopowierzchniowego albo ich realizacja jest zaplanowana w obowiązujących na terenie miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W Polsce obserwuje się malejące zainteresowanie powstawaniem nowych galerii handlowych. W ostatnich latach obserwuje się wyraźną zmianę preferencji konsumentów, którzy coraz chętniej korzystają z kanałów zakupów online, wybierają lokalne punkty handlowe oraz mniejsze formaty sprzedaży, takie jak parki handlowe czy outlety. Dynamiczny rozwój e-commerce, w tym szybkie dostawy i zakupy realizowane za pośrednictwem aplikacji mobilnych, ogranicza znaczenie tradycyjnych dużych centrów handlowych jako podstawowych miejsc zaopatrzenia mieszkańców. Jednocześnie w miastach rośnie potrzeba tworzenia zrównoważonych i wielofunkcyjnych przestrzeni, w których usługi są dostępne w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W odpowiedzi na te tendencje inwestorzy coraz częściej koncentrują się na projektach typu mixed-use, łączących funkcje mieszkaniowe, biurowe i usługowe, zamiast realizować klasyczne galerie handlowe o monofunkcyjnym charakterze.

Doświadczenia okresu pandemii przyspieszyły te procesy — utrzymujący się niższy poziom odwiedzalności centrów handlowych oraz rosnące znaczenie zakupów internetowych skłoniły wiele sieci handlowych do ograniczania wynajmowanej powierzchni w galeriach i do intensyfikacji działań w kanałach cyfrowych. Realizacja dużych centrów handlowych wiąże się ponadto z wysokimi nakładami inwestycyjnymi, długim okresem zwrotu oraz trudnościami w pozyskaniu najemców kluczowych dla funkcjonowania obiektu, ponieważ sieci handlowe zmniejszają tempo ekspansji. Ryzyka te potęgują zmienne warunki gospodarcze oraz niepewność rynku. W efekcie inwestorzy coraz częściej decydują się na modernizację i przekształcanie istniejących obiektów handlowych — m.in. w przestrzenie biurowe, mieszkaniowe lub przeznaczone na usługi publiczne — zamiast podejmować budowę nowych dużych galerii. Tego typu podejście umożliwia bardziej racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i lepsze dostosowanie funkcji do aktualnych potrzeb mieszkańców.

#### *1.1.6. Strefy gospodarcze – SP*

Wyznaczenie stref gospodarczych, obejmujących nowe tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną, usługową, magazynową i logistyczną, stanowi istotny kierunek polityki przestrzennej miasta. Celem tego działania jest wzmocnienie lokalnego potencjału gospodarczego, pobudzenie rozwoju przedsiębiorczości oraz budowanie trwałych podstaw wzrostu zatrudnienia i dochodów własnych gminy. Strefy te obejmują zarówno obszary już zagospodarowane działalnością produkcyjno-usługową, jak i tereny przewidziane do rozwoju funkcji związanych z produkcją, usługami, magazynowaniem, składowaniem oraz obsługą transportu. Lokalizowane są poza obszarem śródmiejskim, koncentrując się głównie w północnej części Bochni.

Dostęp do odpowiednio przygotowanych terenów inwestycyjnych jest kluczowy dla rozwoju firm, zarówno lokalnych, jak i zewnętrznych. Wyznaczone strefy gospodarcze stwarzają możliwości lokowania nowych przedsięwzięć gospodarczych, co przekłada się na powstawanie miejsc pracy, wzrost aktywności zawodowej mieszkańców oraz ograniczanie odpływu ludności.

Strefy gospodarcze są planowane w powiązaniu z istniejącą oraz projektowaną infrastrukturą, w szczególności siecią drogową i kolejową. Takie podejście pozwala na efektywne wykorzystanie dotychczasowych nakładów inwestycyjnych, a także ogranicza koszty przyszłej rozbudowy infrastruktury. Miasto potrzebuje terenów zdolnych do przyjęcia inwestycji z obszaru nowoczesnych usług dla biznesu, branż niskoemisyjnych, logistyki, technologii informatycznych czy sektorów związanych z zieloną transformacją. Wyznaczenie stref gospodarczych zwiększa elastyczność miasta i umożliwia dostosowanie się do zmieniających się uwarunkowań rynkowych. Brak odpowiednich terenów inwestycyjnych wewnątrz miasta sprzyjałby lokowaniu działalności w sąsiednich gminach, co powoduje rozpraszanie zabudowy, zwiększa obciążenie systemu transportowego oraz utrudnia prowadzenie spójnej polityki przestrzennej. Wyznaczenie stref gospodarczych w Bochni wspiera zrównoważony rozwój miasta i wzmacnia jego funkcjonalną samodzielność.

#### *1.1.7. Strefy infrastrukturalne – SI*

Wyznaczone w planie ogólnym strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny ważnych z punktu widzenia funkcjonowania miasta elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych.

Odrębną grupę terenów włączonych w planie ogólnym do stref infrastrukturalnych stanowią tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego (drogowego), których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny lub dróg niższych klas.

#### *1.1.8. Strefy zieleni i rekreacji – SN*

Strefy zieleni i rekreacji, w powiązaniu ze strefami otwartymi, tworzą zintegrowany system terenów zielonych miasta Bochni. Polityka miasta w tym zakresie ukierunkowana jest na ochronę i rozwijanie funkcji przyrodniczych, wzmacnianie odporności miasta na skutki zmian klimatycznych, podnoszenie walorów estetycznych przestrzeni oraz zwiększanie dostępności terenów zieleni dla mieszkańców.

Do strefy SN zaliczono m.in.:

- parki miejskie,
- zieleń i parki osiedlowe,
- skwery i małe formy zieleni,
- zazielenione przestrzenie wzdłuż ulic,
- kompleks rekreacyjny lasu Uzbornia,
- tereny zieleni nieurządzonej,
- zieleń towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
- ogrody działkowe.

Tereny zielone stanowią istotny element codziennego funkcjonowania mieszkańców. Podnoszą komfort życia, wspierają zdrowie fizyczne i psychiczne oraz pełnią ważną funkcję integracyjną. W warunkach intensyfikacji urbanizacji i zmian stylu życia ich znaczenie wyraźnie wzrasta. Zieleń miejska:

- obniża temperaturę w obszarach o dużym stopniu zabudowy,
- zwiększa retencję wód opadowych, redukując ryzyko podtopień,

- poprawia jakość powietrza,
- zwiększa odporność miasta na ekstremalne zjawiska pogodowe.

Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji stanowi istotny element działań adaptacyjnych miasta do zmian klimatu.

Plan ogólny ma za zadanie utrzymać ciągłość terenów zieleni, łącząc je w spójny i funkcjonalny system, który pełni zarówno funkcje ekologiczne, jak i społeczne. Zieleń i tereny rekreacyjne stanowią ważny wyróżnik miasta, wpływający na jego atrakcyjność zarówno dla mieszkańców, jak i odwiedzających. Rozwój tych obszarów sprzyja kształtowaniu wizerunku Bochni jako miasta przyjaznego, zdrowego i sprzyjającego rekreacji. Lokalizowanie stref zieleni w różnych częściach miasta gwarantuje sprawiedliwy dostęp do terenów wypoczynku, co ma istotne znaczenie w kontekście przeciwdziałania wykluczeniu przestrzennemu i zróżnicowaniu jakości przestrzeni publicznych. Tereny zielone stanowią naturalne zaplecze dla aktywności sportowej i rekreacyjnej – spacerów, biegania, jazdy na rowerze, zabaw dzieci czy spotkań rodzinnych. Ich obecność ma bezpośredni wpływ na zdrowie mieszkańców oraz pełni funkcję profilaktyczną. Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji w planie ogólnym umożliwi ochronę tych obszarów przed niekontrolowaną presją inwestycyjną, zwłaszcza w miejscach, gdzie zieleń jest szczególnie cenna społecznie i gdzie pełni funkcję równoważącą intensywną zabudowę mieszkaniową. Dopuszczenie w części stref zieleni i rekreacji zabudowy kubaturowej wynika przede wszystkim z potrzeby realizacji głównie obiektów sportowo-rekreacyjnych (boisk, siłowni zewnętrznych, placów zabaw, skwerów, założeń parkowych) wraz z usługami towarzyszącymi (szatnie, sanitariaty, drobny handel i gastronomia), które związane są nierozłącznie z obsługą użytkowników tych obiektów/terenów. Przykładem mogą być np. Planty Salinarne gdzie znajduje się niewielka restauracja ze strefą zewnętrzną czy obiekt gastronomiczno – widokowy na wzgórzu Uzbornia. Najczęściej tereny SN sąsiadują z większymi założeniami mieszkaniowymi i zwłaszcza w przypadku monozabudowy o charakterze jednorodzinny, gdzie występuje deficyt przestrzeni publicznych, samoistnie stają się obszarami przestrzeni publicznych o określonych oczekiwaniach jakościowych i społecznych (miejsca integracji i aktywizacji społeczności lokalnej), w związku z czym należy przewidzieć na nich realizację obiektów służących obsłudze użytkowników, co zapobiega również ich dewastacji przez niekontrolowane użytkowanie (zaśmiecanie, wydeptywanie, załatwianie potrzeb fizjologicznych, degradacja funkcjonalna i estetyczna).

#### 1.1.9. Strefy cmentarzy – SC

Do strefy cmentarzy włączono istniejące:

- cmentarz komunalny przy ul. Orackiej (2SC),
- cmentarz komunalny na Łychowie (4SC),
- cmentarz komunalny Św. Rozalii przy ul. Windakiewicza (1SC),
- cmentarz Żydowski przy ul. Krzęczków (3SC).

Z wyjątkiem historycznego cmentarza Żydowskiego przy ul. Krzęczków oraz cmentarza komunalnego Św. Rozalii, wokół pozostałych cmentarzy wyznaczone zostały strefy ochronne (50 oraz 150 m), które wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315). Zgodnie z § 3 rozporządzenia, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i

wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym, strefy 1SC, 2SC oraz 4SC otoczone zostały strefami, w których realizacja funkcji mieszkaniowej jest niedozwolona.

#### *1.1.10. Strefy otwarte – SO*

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią wraz ze strefami zieleni i rekreacji podstawowy element systemu terenów zielonych miasta.

Poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem kreowania systemu zieleni miasta jest zapewnienie właściwego przewietrzania i nawietrzania miasta, niwelowanie miejskiej wyspy ciepła, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

#### *1.1.11. Strefy komunikacyjne - SK*

Strefą komunikacyjną SK objęto tereny istniejących i planowanych elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta, na który składają się tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych, dróg zbiorczych, komunikacji kolejowej.

Strefy komunikacyjne wyznaczono dla dróg już istniejących lub planowanych, dla których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren (ZRiD, ustalenia mpzp). Pozostałą planowaną część układu podstawowego komunikacyjnego miasta zabezpieczono przed zabudową wyznaczając strefy infrastrukturalne SI.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego, w którym określono zasady tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, w każdej strefie planistycznej możliwa jest realizacja terenów komunikacji. W związku z powyższym część z elementów istniejącego oraz planowanego podstawowego układu komunikacyjnego miasta znalazła się w innych strefach planistycznych.

Granice stref komunikacyjnych dla istniejących elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta wyznaczono w oparciu o sposób użytkowania terenu, przy równoczesnym uwzględnieniu podziałów ewidencyjnych gruntów i budynków oraz struktury własności.

W przypadku ustalania strefy komunikacyjnej obejmującej planowane elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta, bazowano na liniach rozgraniczających wynikających z: ukończonych bądź zaawansowanych dokumentacji projektowych, wydanych pozwoleń na budowę, zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRiD), decyzji lokalizacyjnych oraz obowiązujących mpzp.

### 17.2. Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Bochni wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt. 7 upzp)

Zgodnie z przepisami § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Do analizy przyjęto najnowsze dostępne dane – czyli za rok 2024.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wyraża się w liczbie mieszkańców, jest wynikiem obliczeń uwzględniających prognozowaną liczbę mieszkańców, powierzchnię użytkową mieszkań oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na jednego mieszkańca. Do obliczeń przyjęto poniższe wzory zawarte w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$
$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- ZAP oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową  
M<sub>20</sub> oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%  
PUM<sub>0</sub> oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi  
P<sub>20</sub> oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P<sub>0</sub> oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi  
P<sub>-10</sub> oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P<sub>-20</sub> oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 opracowaną w 2023 r. prognozowana liczba mieszkańców miasta Bochnia w roku 2044 to 26 347 osób<sup>1</sup>.

Prognozowana liczba mieszkańców miasta Bochnia powiększona o 5% (M<sub>20</sub>): 27 664 osób.

M<sub>20</sub> = 26 347 x 1,05 = 27 664,35 osób (przyjęto 27 664 osoby)

Powierzchnia użytkowa mieszkań w Bochni wg danych GUS za 2024 r.<sup>2</sup> (PUM<sub>0</sub>) wyniosła 913 106 m<sup>2</sup>.

Obliczenie wskaźnika P<sub>20</sub> obrazującego prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w roku 2044:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_0 = 32,2 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 26 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 3 \times 32,2 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 26 \text{ m}^2/\text{os.} = 44,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) obliczone zgodnie z ww. wzorem wyniosło: 7191 osób.

$$\text{ZAP} = 27\,644 \text{ osoby} - \frac{913\,106 \text{ m}^2}{44,6 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 7190,77 \text{ osób (przyjęto 7191 osób)}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP).

Zgodnie z powyższym, suma chłonności terenów niezabudowanych w mieście Bochnia powinna mieścić się w zakresie:

5034 osób - 9348 osoby

70 % ZAP - 130 % ZAP

<sup>1</sup> Prognoza ludności na lata 2023 – 2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023 – <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>; [https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5469/11/1/1/9.\\_gminy\\_ludnosc\\_-\\_tablica\\_zbiorcza\\_6.xlsx](https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5469/11/1/1/9._gminy_ludnosc_-_tablica_zbiorcza_6.xlsx)

<sup>2</sup> Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/kategoria/1543#>

### 17.3. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ i SZ oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

#### 17.3.1. Zabudowa jednorodzinna w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie miasta Bochnia realizowana jest głównie w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a w ostatnim czasie coraz częściej również w formie zabudowy szeregowej. Realizowana zabudowa charakteryzuje się zwykle niższą intensywnością zabudowy niż dopuszczona ustaleniami planu, co oznacza, że wartości określone w planach miejscowych nie są konsumowane w całości, w związku z czym, obliczenie chłonności terenów zabudowy jednorodzinnej lepiej opierać na danych ewidencyjnych dotyczących osób zamieszkujących w danym budynku w odniesieniu do zajmowanej przez dany typ zabudowy powierzchni.

Jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących na terenie Bochni miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano wydzielenia oznaczone symbolami MN, MN-K, M/U, MN-U, MNG, MNU, MU-K, MUG. Jako tereny wolne od zabudowy przyjęto wszystkie tereny oznaczone w Ewidencji Gruntów i Budynków jako użytki: Bp, Lz, Lzr, N, Ps, R, S, Ł, Tr.

Łącznie powierzchnia tych obszarów wynosi: 428,712 ha

W obrębie tych terenów występują obszary osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo, na których nie powinno realizować się nowej zabudowy, w związku z czym dostępna powierzchnia zostaje pomniejszona o wartość powierzchni osuwisk (7,811 ha):

$$428,712 \text{ ha} - 7,811 \text{ ha} = 420,901 \text{ ha}$$

Z wymaganej minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych określonej w planach miejscowych wynika, że w zależności od dopuszczalnego typu zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) waha się ona pomiędzy 500 – 1000 m<sup>2</sup> (0,05 – 0,1 ha). Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie tych terenów oraz realizowane w ostatnich latach inwestycje w zakresie tego typu zabudowy, jak również rosnące oczekiwania konsumentów względem standardu zamieszkania i jakości życia, przyjęto do obliczeń wartość 1000 m<sup>2</sup> jako referencyjnej, pożądanej wielkości działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej jako uzupełniającej.

Ponadto na podstawie posiadanych przez Gminę Miasto Bochnia danych ewidencyjnych dotyczących ilości osób zamieszkujących poszczególne budynki oszacowano średnią liczbę osób przypadającą na jeden budynek mieszkalny. W zasadzie w każdym ze wskazanych terenów średnia ilość osób w budynku

mieszkalnym jednorodzinny wynosiła 3 osoby (średnia dla wszystkich terenów wyniosła 3,16 osoby), w związku z czym do obliczeń przyjęto wartość 3 osób na budynek mieszkalny.

Otrzymana powierzchnia możliwa do zagospodarowania w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (420,901 ha) pozwala na wydzielenie 4 209,01 (przyjęto 4 209) działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych:

$$4\ 209 \times 3 = 12\ 627 \text{ osób}$$

Przyjmując średnio 3 osoby zamieszkujące jeden budynek mieszkalny realizowany na jednej działce budowlanej.

Na potrzeby dalszych analiz wynik tej analizy prezentowany jest w postaci ilości osób na hektar powierzchni dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w tym przypadku oznacza 3 osoby na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni, a zatem 30 osób na hektar powierzchni.

### *17.3.2. Zabudowa wielorodzinna w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie miasta Bochnia występuje w dwojakiej formie. Realizowane wiele lat temu osiedla zabudowy wielorodzinnej to duże, 6 – 7 kondygnacyjne bloki z tzw. „wielkiej płyty” zorganizowane w osiedla. Obecnie realizowana zabudowa, głównie przez inwestorów prywatnych (deweloperów) przybiera formę zabudowy bardziej kameralnej, mniejszej i nie tworzącej struktury dużych założeń osiedlowych. Ze względu na różny stopień zamożności i oczekiwań społecznych należy przewidzieć w mieście Bochnia realizację zarówno mniej jak i bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozwalającą na stworzenie szerokiego katalogu oferty mieszkaniowej.

W pierwszej kolejności przeanalizowana została istniejąca zabudowa wielorodzinna. W analizie przestrzennej wzięto pod uwagę intensywność obecnej zabudowy oraz gęstość zaludnienia opartą o dane ewidencyjne będące w posiadaniu Gminy Miasta Bochnia dotyczące liczby osób zamieszkałych w poszczególnych budynkach. Następnie dla każdego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczona została wartość gęstości zaludnienia (liczby osób na hektar powierzchni). Jest to wartość przyjęta jako punkt wyjściowy do dalszej analizy chłonności poszczególnych wydzieleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej. Na potrzeby obliczeń, przyjęta powierzchnia terenów obejmowała całość zagospodarowanego terenu zabudowy wielorodzinnej (wraz z dojazdami, dojazdami, terenami zieleni towarzyszącej zabudowie itp.) oraz budynek jako jednostkę odniesienia, w związku z czym nie ma potrzeby pomniejszania powierzchni terenów niezabudowanych o te elementy, jak również nie ma potrzeby różnicowania budynków na czysto mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, gdyż przyjęte dane (liczba osób zamieszkująca realnie dany budynek – bez znaczenia ile w danym budynku wydzielono lokali mieszkalnych a ile lokali usługowych) uwzględniają już to zróżnicowanie.

Jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących na terenie Bochni miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano wydzielenia oznaczone symbolami MW, MW.U,

MW/U, MWu i MM. Jako tereny wolne od zabudowy przyjęto wszystkie tereny oznaczone w Ewidencji Gruntów i Budynków jako użytki: Bp, Lz, Lzr, N, Ps, R, S, Ł, Tr.

W kolejnym kroku, z analizy wyłączone zostały takie fragmenty wskazanych użytków, które tworzyły luki w zabudowie, jednak ich parametry (powierzchnia, kształt) nie pozwalały na realizację na nich zabudowy. W efekcie otrzymano obszary, które w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które potencjalnie mogą zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (ryc. 5).

łącznie powierzchnia tych obszarów wynosi: 14,25 ha

W obrębie tych terenów występują obszary osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo, na których nie powinno realizować się nowej zabudowy, w związku z czym dostępna powierzchnia zostaje pomniejszona o wartość powierzchni osuwisk (0,53 ha):

15,14 ha – 0,53 ha = 13,72 ha

Następnie dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obliczono potencjalną liczbę osób, dla której zaspokojone mogą zostać potrzeby mieszkaniowe, poprzez realizację zabudowy przewidzianej ustaleniami planu miejscowego jako kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej, przy założeniu przeznaczenia wskazanych terenów w całości pod zabudowę wielorodzinną. Wyniki tej analizy prezentuje tabela 3.

Tabela 3. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Bochnia

Lp.	Symbol	Przeznaczenie	Nazwa planu	Nr uchwały	Powierzchnia [ha]	Ilość osób na ha	Chłonność terenu
1	2MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	5,41	227,85	1233,24
2	3MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	1,64	155,30	255,05
3	24MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	1,08	130,8	141,27
4	4MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,87	130,8	114,22
5	13MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,81	255,00	207,62

6	1MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,76	127,3	97,11
7	25MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,72	130,8	94,25
8	5MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,70	130,8	90,98
9	26MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,67	130,8	88,24
10	6MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,44	255,00	111,22
11	11MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,28	255,00	70,44
12	23MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,15	255,00	38,73
13	20MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,14	255,00	35,92
14	7MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,12	255,00	30,83
15	22MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,10	255,00	25,95
16	1MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "ŁYCHÓW – BRZEŹNICKA" w Bochni	XXIII/195/16	0,09	255,00	21,68
17	17MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,08	255,00	20,75

18	21MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,05	255,00	13,22
19	8MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,04	255,00	10,74
20	8MM	Tereny mieszkalnictwa zabudowy grupowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "TRINITATIS" w Bochni	XLII/396/10	0,04	255,00	10,36
21	1MW/U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla "DOŁUSZYCE" w Bochni	LIX/597/23	0,04	255,00	10,29

Przeznaczenie wszystkich terenów niezabudowanych w obrębie wskazanych wydzielen w całości pod zabudowę wielorodzinną pozwoliłoby na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych 2722,13 osób.

Wyniki tej analizy zostały wzięte pod uwagę podczas prac nad wyznaczaniem stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną. Już sama analiza chłonności terenów wskazanych pod zabudowę mieszkalną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazała, że konsumując pod zabudowę wyłącznie te tereny przekroczona zostaje już wartość zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Bochnia (ZAP – 7191 osób). Suma chłonności przeanalizowanych terenów w ramach MPZP dla zabudowy jedno i wielorodzinnej wynosi w sumie ponad 15 349,13 osób (12 6217 + 2722,13) co stanowi 213,45 % wartości ZAP, a co za tym idzie wykracza znacząco poza zakres:

5034 osób - 9348 osoby

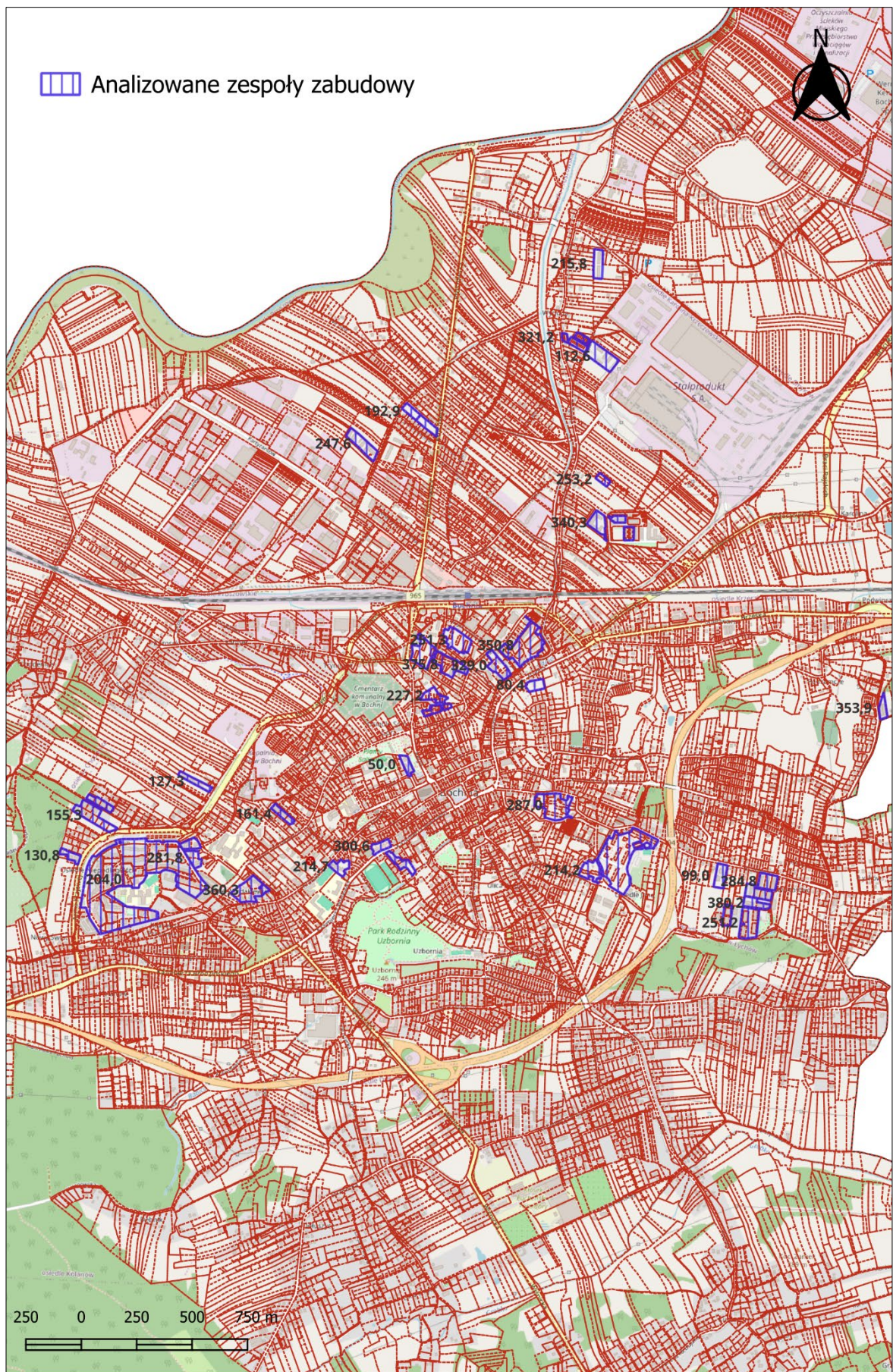
70 % ZAP - 130 % ZAP

Zakładając scenariusz, że jedynie 80% powierzchni terenów zabudowy jednorodzinnej zostałyby skonsumowane pod zabudowę mieszkaniową oraz jedynie 50% powierzchni terenów zabudowy wielorodzinnej zostałyby skonsumowane pod zabudowę mieszkaniową (pozostała część stanowiła by zabudowa usługowa lub towarzysząca), suma chłonności tych terenów (11 462,67 osób) nadal znacząco wykracza poza próg 130% wartości ZAP.

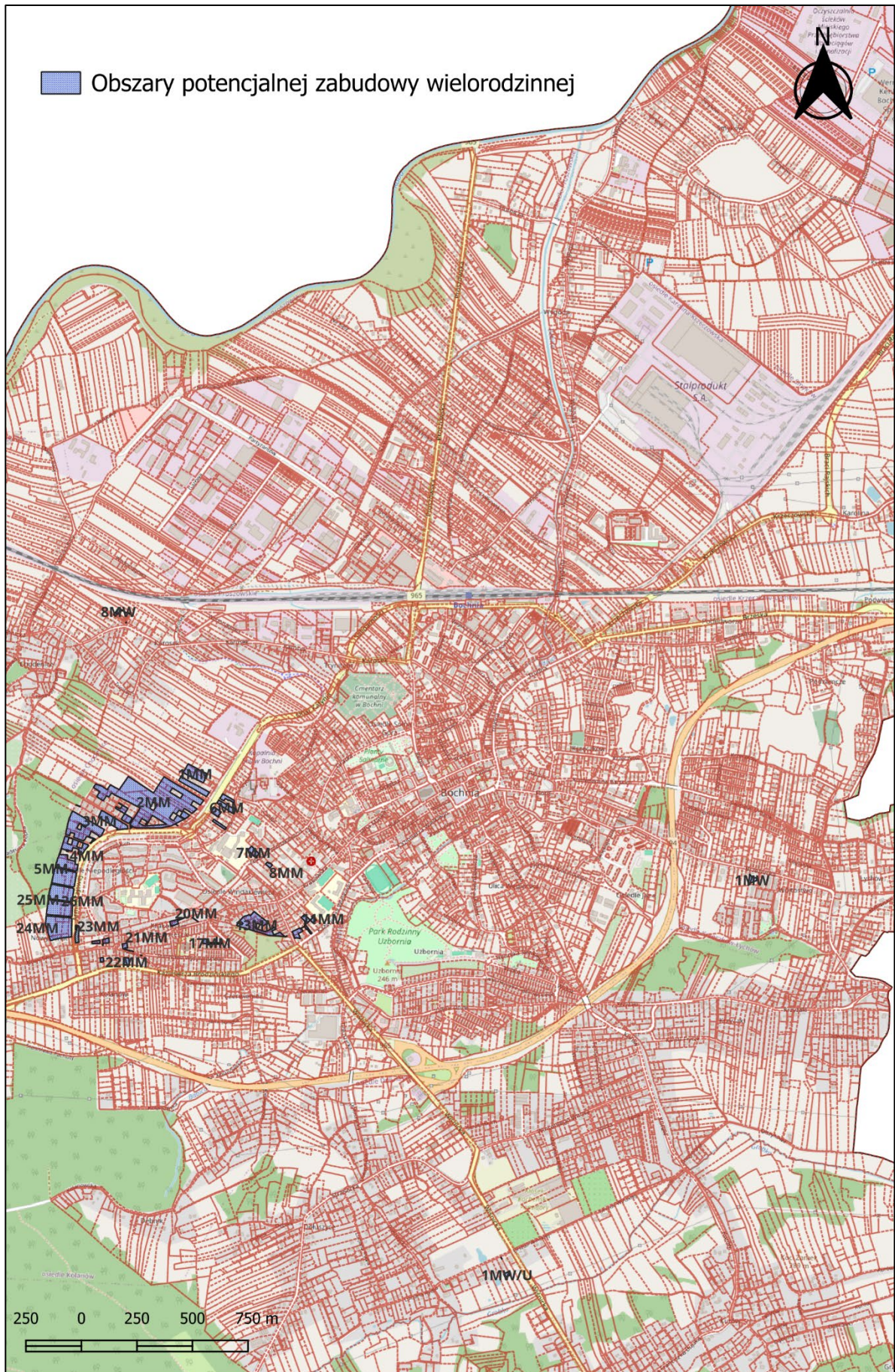
Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP).

Ponieważ już na początkowym etapie analizy wykazano, że chłonność ta znacznie przekracza wskazany zakres, podczas wyznaczania stref planistycznych w pierwszej kolejności stosowano się do zapisów art. 13d ust. 3 upzp, który stanowi wprost, że w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1 (dla

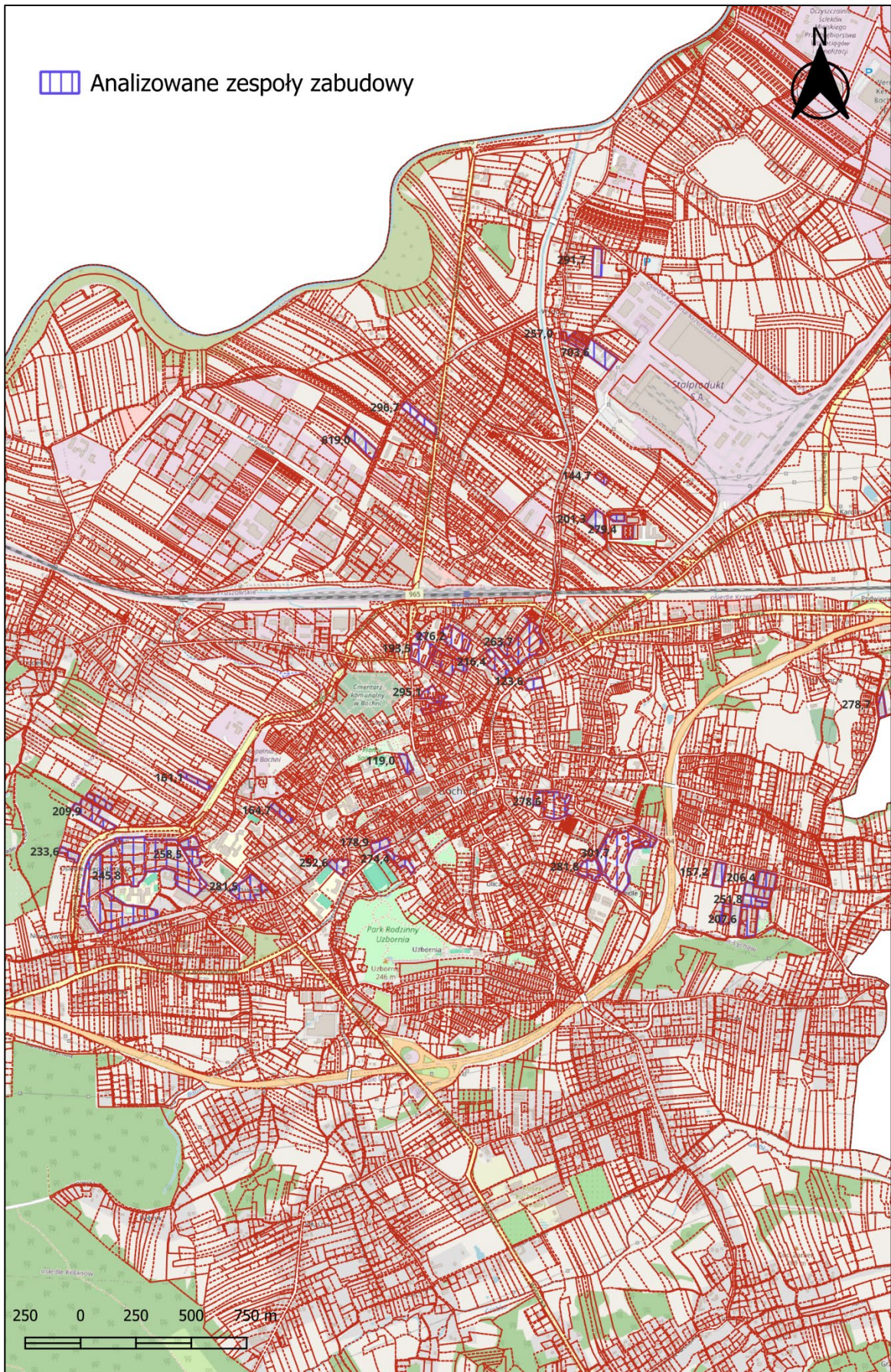
których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



Ryc. 5 Rozkład gęstości zaludnienia w istniejących zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (opracowanie własne)



Ryc. 6 Obszary potencjalnej zabudowy wielorodzinnej poddane analizie chłonności (opracowanie własne)



Ryc. 7 Rozkład gęstości zaludnienia znormalizowanej do współczynnika intensywności zabudowy = 1 w istniejących zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (opracowanie własne)

### 17.3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych SW, SJ, SZ.

#### 17.3.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

W pierwszej kolejności przeanalizowana została istniejąca zabudowa wielorodzinna. W analizie przestrzennej wzięto pod uwagę intensywność obecnej zabudowy oraz gęstość zaludnienia opartą o dane ewidencyjne będące w posiadaniu Gminy Miasta Bochnia dotyczące liczby osób zamieszkałych w poszczególnych budynkach. Następnie dla każdego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczona została wartość gęstości zaludnienia (liczby osób na hektar powierzchni). Na potrzeby obliczeń, przyjęta powierzchnia terenów obejmowała całość zagospodarowanego terenu zabudowy wielorodzinnej (wraz z dojazdami, dojazdami, terenami zieleni towarzyszącej zabudowie itp.) oraz budynek jako jednostkę odniesienia, w związku z czym nie ma potrzeby pomniejszania powierzchni terenów niezabudowanych o te elementy, jak również nie ma potrzeby różnicowania budynków na czysto mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, gdyż przyjęte dane (liczba osób zamieszkująca realnie dany budynek – bez znaczenia ile w danym budynku wydzielono lokali mieszkalnych a ile lokali usługowych) uwzględniają już to zróżnicowanie.

Jako tereny wolne od zabudowy oraz luki w zabudowie przyjęto wszystkie tereny oznaczone w Ewidencji Gruntów i Budynków jako użytki: Bp, Lz, Lzr, N, Ps, R, S, Ł, Tr, K.

W kolejnym kroku, z analizy wyłączone zostały takie fragmenty wskazanych użytków, które tworzyły luki w zabudowie, jednak ich parametry (powierzchnia, kształt) nie pozwalałyby na realizację na nich zabudowy.

Aby przeanalizować chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną obliczona została wartość gęstości zaludnienia dla analizowanych powyżej terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znormalizowana do wartości współczynnika intensywności zabudowy = 1, według następujących założeń:

$$GZ_{WIZ1} = \frac{GZ \text{ [os./ha]}}{WIZ_i}$$

Gdzie:

$GZ_{WIZ1}$  – gęstość zaludnienia dla zabudowy wielorodzinnej znormalizowana do współczynnika intensywności zabudowy 1 [osób/ha];

$GZ$  – istniejąca gęstość zaludnienia [osób/ha];

$WIZ_i$  – współczynnik intensywności istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Wartość współczynnika ilości osób na hektar przy intensywności zabudowy = 1 obliczona dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej wahała się na terenie miasta od 83,5 os./ha do 703,6 os./ha (ryc. 7). Średnia wartość wszystkich przeanalizowanych przypadków wynosi 254,9 os./ha. Jest to również wartość zbliżona do występującej w zabudowie realizowanej współcześnie, w formie mniejszych założeń o kameralnym charakterze, jakie w ocenie urbanistycznej byłyby najkorzystniejsze, pożądane do utrzymania w mieście Bochnia. W związku z tym jako wartość referencyjną dla obliczenia chłonności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wartość 255 os./ha przy współczynniku intensywności zabudowy 1. Dla zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z założeniami przedstawionymi wcześniej przyjęto wartość 30 osób na hektar.

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną przyjęto model rozwoju, zakładający, że pod zabudowę wielorodzinną przeznaczonych zostanie maksymalnie 20% terenów ( w tym budynków z funkcją usługową realizowanych w parterach), pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przeznaczonych zostanie maksymalnie 50% terenów a pozostałą powierzchnię stanowić będzie pozostałe, dopuszczalne zagospodarowanie. Z analizy wyłączono tereny użytków o łącznej powierzchni w strefie planistycznej nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, których sąsiedztwo oraz parametry nie pozwalają na realizację zabudowy. Należy również pamiętać, że położenie terenu w obrębie strefy SW nie obliguje do wyznaczenia w jej ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na etapie analiz podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może okazać się, że ta możliwość z różnych przyczyn nie zostanie skonsumowana w części stref, podczas gdy na innych, istniejące uwarunkowania oraz zapotrzebowanie spowodują, że zabudowa wielorodzinną będzie zajmowała większy niż zakładany udział powierzchni. Podane w uzasadnieniu założenia należy traktować całościowo, w odniesieniu do całego miasta, nie jednostkowo, dla każdej ze stref jednakowo.

Wyniki analizy chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną przedstawiają się następująco:

- SUMA POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SW

227,38 ha

- POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (20 %)

45,48 ha

- CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W STREFACH SW

Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefie [1]

x

20%

x

255 os./ha

x

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w strefie [2]

Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach SW, dla zabudowy wielorodzinnej

Oznaczenie	Powierzchnia [1]	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [2]	Chłonność MW
1SW	4,67	1	238,29
2SW	1,54	1	78,36
3SW	3,40	1	173,45
4SW	2,14	1	108,91
5SW	1,90	1	96,76
6SW	12,35	1,6	1007,80
10SW	0,23	1	11,82
12SW	0,37	1	18,93
15SW	0,33	0,8	13,46

17SW	0,81	1	41,49
18SW	0,74	1,2	45,05
19SW	0,12	1	6,19
20SW	0,42	1,2	25,69
22SW	0,15	1,5	11,17
23SW	0,24	1,5	18,71
25SW	1,18	1	60,40
26SW	6,42	1	327,66
31SW	0,29	1	14,68
32SW	1,59	1,2	97,34
38SW	0,12	1,5	9,49
39SW	0,11	0,8	4,39
43SW	8,61	1,5	658,3
45SW	0,55	1	27,80
53SW	1,27	1	64,57
55SW	1,93	1	98,42
59SW	0,19	0,8	7,71
62SW	5,92	1	302,04
64SW	2,85	1	145,59
66SW	7,16	1,5	547,82
70SW	2,76	1	140,60
71SW	3,07	2,5	390,93
75SW	3,13	1,5	239,71
77SW	1,56	1,5	119,21
79SW	34,86	1,2	2133,51
80SW	10,42	2	1063,21
81SW	9,61	1,2	587,96
82SW	1,16	1,2	70,83
84SW	18,90	1,5	1445,96
85SW	1,35	1,5	103,18
86SW	5,33	1,5	407,39
87SW	2,87	1	146,40
88SW	1,75	1,2	107,30
89SW	4,73	2	482,75
90SW	9,08	2,5	1157,49
91SW	0,11	1	5,76
92SW	0,14	1	6,95
93SW	16,93	1,5	1295,28
94SW	16,31	1,2	997,87
95SW	14,39	1,2	880,67
98SW	1,33	0,8	54,17
<b>SUMA</b>			<b>16099,46</b>

- POWIERZCHNIA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (50 %)

113,69 ha

- CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W STREFACH SW

Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefie [1]

$$\begin{aligned} & \times \\ & 50\% \\ & \times \\ & 30 \text{ os./ha} \end{aligned}$$

Tabela 5. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach SW, dla zabudowy jednorodzinnej

Oznaczenie	Powierzchnia [1]	Chłonność MJ
1SW	4,67	70,08
2SW	1,54	23,05
3SW	3,40	51,02
4SW	2,14	32,03
5SW	1,90	28,46
6SW	12,35	185,26
10SW	0,23	3,48
12SW	0,37	5,57
15SW	0,33	4,95
17SW	0,81	12,20
18SW	0,74	11,04
19SW	0,12	1,82
20SW	0,42	6,30
22SW	0,15	2,19
23SW	0,24	3,67
25SW	1,18	17,76
26SW	6,42	96,37
31SW	0,29	4,32
32SW	1,59	23,86
38SW	0,12	1,86
39SW	0,11	1,61
43SW	8,61	129,08
45SW	0,55	8,18
53SW	1,27	18,99
55SW	1,93	28,95
59SW	0,19	2,83
62SW	5,92	88,84
64SW	2,85	42,82
66SW	7,16	107,42
70SW	2,76	41,35
71SW	3,07	45,99
75SW	3,13	47,00
77SW	1,56	23,37
79SW	34,86	522,92
80SW	10,42	156,35

81SW	9,61	144,11
82SW	1,16	17,36
84SW	18,90	283,52
85SW	1,35	20,23
86SW	5,33	79,88
87SW	2,87	43,06
88SW	1,75	26,30
89SW	4,73	70,99
90SW	9,08	136,17
91SW	0,11	1,69
92SW	0,14	2,05
93SW	16,93	253,98
94SW	16,31	244,58
95SW	14,39	215,85
98SW	1,33	19,92
<b>SUMA</b>		<b>3410,67</b>

- SUMA CHŁONNOŚCI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STREFACH SW

Chłonność zabudowy mieszkaniowej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w zakładanym modelu rozwoju przestrzennego wynosi:

$$16099,46 + 3\ 410,67 = 19\ 510,13$$

### 17.3.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Jako tereny wolne od zabudowy przyjęto wszystkie tereny oznaczone w Ewidencji Gruntów i Budynków jako użytki: Bp, Lz, Lzr, N, Ps, R, S, ł, Tr. Z wymaganej minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych określonej w planach miejscowych oraz z analizy obecnego zagospodarowania wynika, że w zależności od dopuszczalnego typu zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) waha się ona pomiędzy 500 – 1000 m<sup>2</sup> (0,05 – 0,1 ha). Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie tych terenów oraz realizowane w ostatnich latach inwestycje w zakresie tego typu zabudowy, jak również rosnące oczekiwania konsumentów względem standardu zamieszkania i jakości życia, przyjęto do obliczeń wartość 1000 m<sup>2</sup> jako referencyjnej, pożądanej wielkości działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej jako uzupełniającej. Ponadto na podstawie posiadanych przez Gminę Miasto Bochnia danych ewidencyjnych dotyczących ilości osób zamieszkujących poszczególne budynki oszacowano średnią liczbę osób przypadającą na jeden budynek mieszkalny. W zasadzie w każdym ze wskazanych terenów średnia ilość osób w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynosiła 3 osoby (średnia dla wszystkich terenów wyniosła 3,16 osoby), w związku z czym do obliczeń przyjęto wartość 3 osób na budynek mieszkalny.

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną (SJ) przyjęto model rozwoju, zakładający, że pod zabudowę mieszkaniową przeznaczonych zostanie maksymalnie 70% terenów ( w tym budynków z funkcją usługową realizowanych jako funkcja towarzysząca) a pozostałą powierzchnię stanowić będzie pozostałe, dopuszczalne zagospodarowanie. Z analizy wyłączono tereny użytków o łącznej powierzchni w strefie planistycznej nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, których sąsiedztwo oraz parametry nie pozwalają na

realizację zabudowy. Wyniki analizy chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodziną przedstawiają się następująco:

- SUMA POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SJ

414,41 ha

- CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W STREFACH SJ

Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefie [1]

$$\begin{aligned} & \times \\ & 70\% \\ & \times \\ & 30 \text{ os./ha} \end{aligned}$$

Tabela 6. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach SJ

Oznaczenie	Powierzchnia [1]	Chłonność
1SJ	54,22	1138,63
2SJ	3,78	79,32
3SJ	0,71	14,88
4SJ	1,51	31,63
5SJ	1,16	24,40
6SJ	1,40	29,36
7SJ	7,53	158,22
9SJ	3,35	70,29
10SJ	4,27	89,65
11SJ	2,14	44,90
12SJ	4,73	99,37
13SJ	1,02	21,46
14SJ	15,01	315,23
15SJ	36,91	775,10
16SJ	1,55	27,19
17SJ	0,51	10,78
18SJ	1,52	31,93
19SJ	0,12	2,60
20SJ	0,49	10,21
21SJ	0,47	9,95
22SJ	0,20	4,28
23SJ	0,10	2,17
24SJ	4,32	90,72
25SJ	0,45	9,52
26SJ	0,15	3,20
27SJ	0,31	6,57
30SJ	0,24	4,96
32SJ	28,66	601,85
34SJ	9,65	202,70

35SJ	0,14	2,90
36SJ	3,15	66,17
40SJ	3,64	76,44
42SJ	0,27	5,69
44SJ	0,85	17,75
45SJ	3,49	73,32
47SJ	2,94	61,69
48SJ	0,87	18,26
49SJ	12,83	269,39
50SJ	5,82	122,12
51SJ	2,67	56,04
52SJ	4,95	104,04
53SJ	1,64	34,50
54SJ	0,38	7,95
55SJ	0,63	13,18
56SJ	0,99	20,71
57SJ	0,51	10,81
58SJ	1,34	28,17
60SJ	0,56	11,71
62SJ	1,77	37,15
63SJ	1,31	27,53
64SJ	1,22	25,55
65SJ	2,23	46,81
66SJ	4,58	96,14
67SJ	10,46	219,73
68SJ	5,39	113,13
69SJ	16,82	353,27
70SJ	58,94	1237,83
71SJ	54,84	1151,74
72SJ	3,22	67,72
73SJ	0,46	9,75
74SJ	0,58	12,18
75SJ	6,00	126,02
76SJ	8,55	179,45
77SJ	0,37	7,67
78SJ	1,29	27,10
79SJ	1,86	39,03
80SJ	0,53	11,03
	<b>SUMA</b>	<b>8700,71</b>

Chłonność zabudowy mieszkaniowej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), w zakładanym modelu rozwoju przestrzennego wynosi 8700,71 osób.

#### 17.3.3.3. *Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)*

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wyznaczone zostały jedynie w obrębie istniejących terenów zabudowy zagrodowej towarzyszącej produkcji rolnej, gdzie nie wskazano obszarów niezabudowanych, w związku z czym chłonność tych terenów wynosi 0.

#### 17.3.3.4. *Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, we wszystkich strefach planistycznych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej*

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych SW, SJ, SZ wynosi:

$$CH_{TN} = CH_{SW} + CH_{SJ} + CH_{SZ}$$

Gdzie:

$CH_{TN}$  – chłonność całkowita

$CH_{SW}$  – chłonność terenów w strefie SW

$CH_{SJ}$  – chłonność terenów w strefie SW

$CH_{SZ}$  – chłonność terenów w strefie SW

$$CH_{TN} = 19\,510,13 + 8\,700,71 + 0 = 28\,210,84 \text{ osób}$$

Na potrzeby analizy przyjęto liczbę całkowitą 28 211 osób

#### 17.4. *Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)*

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Bochni obliczone wg przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego wynosi 7191 osób.

W związku z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Suma chłonności terenów niezabudowanych ( $CH_{TN}$ ) wynosi 28 181 osób.

$$70\% \text{ ZAP} < CH_{TN} < 130\% \text{ ZAP}$$

$$30\,968 < 28\,211 > 9348$$

Uwzględniając powyższe wyniki, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ wynosząca 28 181 osób jest większa niż 70% wartości ZAP (5034 osoby) oraz przekracza 130% wartości ZAP (9348 osób). Zatem w planie ogólnym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie:

- na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie

**ORAZ NIE WYZNACZA SIĘ TYCH STREF PLANISTYCZNYCH NA POZOSTAŁYCH OBSZARACH GMINY.**

### **18. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 pkt. 2 upzp)**

Zgodnie z przepisami upzp, w planie ogólnym gminy dopuszcza się określenie Obszaru Uzupelnienia Zabudowy (OUZ), który nie stanowi jego obowiązkowego elementu.

Ustalenie OUZ nie jest obligatoryjne, jednak mając na uwadze, że duża część terenów położonych po północnej stronie miasta (za linią kolejową) znajduje się poza terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zdecydowano o ustaleniu OUZ i tym samym dopuszczeniu na ściśle określonym terenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala również na wyznaczenie na obszarach dla których nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Ma to związek z przedstawioną w poprzednich punktach sumą chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej, która wynosi ponad 28 tys. osób. W związku z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Uwzględniając powyższe wyniki, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ wynosząca 28 181 osób jest większa niż 70% wartości ZAP (5034 osoby) oraz przekracza 130% wartości ZAP (9348 osób). Zatem w planie ogólnym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie:

- na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy pozwala również na racjonalne dostosowanie przeznaczenia terenów zgodnie z ich istniejącym zainwestowaniem, które miejscami wykracza poza ramy wyznaczone planami miejscowymi ze względu na realizację indywidualnych decyzji administracyjnych wydanych przed wejściem w życie planów miejscowych (np. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Brzeźnickiej, która istnieje na wyznaczonym w mpzp terenie zieleni nieurządzonej – ryc. 8), objęta strefą 94SW.



Ryc. 8 Fragment zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie zieleni nieurządzonej wyznaczonej w mpzp terenu "ŁYCHÓW – BRZEŹNICKA" w Bochni

Określenie OUZ daje możliwość przede wszystkim na kształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość, uwzględniając wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Ponadto pozwala na zahamowanie trendu rozpraszania zabudowy, ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym gruntami rolnymi i leśnymi czy zmniejszenie kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Wyznaczony w planie ogólnym OUZ stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub służy prezentacji szerszego kontekstu wyznaczenia stref planistycznych na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których korzystne jest wprowadzenie funkcji wykraczających poza przeznaczenie w nich określone. Ma to miejsce w przypadku wyznaczenia stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową (SW i SJ) w miejscach gdzie zmieniły się uwarunkowania, które wcześniej stanowiły przeszkodę dla realizacji zabudowy mieszkaniowej (jak np. w przypadku OUZ na strefie 14 SJ gdzie zlikwidowane zostały napowietrzne linie energetyczne), w miejscach, w których aby uniknąć nadmiernego rozdrobnienia stref planistycznych, wskazane w mpzp przeznaczenia inne niż mieszkaniowe wciągnięte zostały do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SJ lub SW, jeżeli przeznaczenie to mieściło się w zakresie profilu podstawowego lub dodatkowego strefy (jak np. w przypadku OUZ w strefie 74SW obejmującej teren usługowy 1.U.16 wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście” lub 69SJ obejmującej teren zieleni nieurządzonej 3ZR

wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Łychów – Brzeźnicka” w Bochni).

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy regulują przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024, poz. 729). Proces wyznaczenia OUZ obejmował kilka ściśle określonych w ww. rozporządzeniu etapów.

Do analizy wykorzystano dane przestrzenne pochodzące z następujących źródeł:

- 1) ewidencji gruntów i budynków (EGiB) miasta Bochnia, o której mowa art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2023 r. poz. 1752 ze zm.) – aktualne na dzień 19.05.2025 (Licencja nr GK-EG.6621.10.22.2025\_1201\_P) - warstwa *EGB\_Budynek*;
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skali 1:500, o których mowa art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – w przypadku budynków niewykazanych w ewidencji gruntów i budynków – aktualne na dzień 21.02.2025 (Licencja nr G-II.6642.1.14.2025\_2661\_P) - warstwa *OT\_BudynekNiewykazanyWEGIB*;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skali 1:10 000, o których mowa art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – w przypadku budynków niewykazanych w ewidencji gruntów i budynków oraz w bazie BDOT500 – pobrane z [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), rok ostatniej aktualizacji 2023 - warstwa *OT\_BUBD\_A*.

Ze zgromadzonego zbioru wybrano budynki zgodne z rozporządzeniem, klasyfikowane według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W celu zachowania spójności obszarów uzupełnienia zabudowy z istniejącą zabudową znajdującą się poza granicą obszaru opracowania, w analizie uwzględniono również budynki zlokalizowane w odległości do 100 m od granicy miasta, ujęte w przekazanej Ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych według stanu na dzień 19.05.2025 r. oraz bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skali 1:10 000, o której mowa w pkt. 3).

Aktualność danych wykorzystanych do wyznaczenia OUZ jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Algorytm utworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano poprzez Wtyczkę APP2 w oprogramowaniu QGIS 3.40.4. Wykorzystano zintegrowaną warstwę z budynkami, utworzoną według przedstawionych założeń oraz warstwę z granicą obszaru opracowania (*AktPlanowaniaPrzestrzennego*). Ilość budynków kwalifikujących się do analizy wyniosła 9681.

Tabela 7. Statystyki dotyczące utworzonych obszarów OUZ

Gmina Miasto Bochnia					
Obszary Uzupełnienia Zabudowy					
Liczba obszarów:	66				
Powierzchnie					
Pu [m <sup>2</sup> ]	Pu [ha]	Pb [m <sup>2</sup> ]	Pb [ha]	Pp [m <sup>2</sup> ]	Pp [ha]
10 779 924,94	1077,99	15 569 014,05	1556,90	1 197 272,28	119,73
gdzie: Pu - łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy Pb - łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia Pp - łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia ich granic					

Ostateczny OUZ doprecyzowano przy uwzględnieniu między innymi następujących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Bochnia:

- obszary, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo, grunty leśne, obszary zieleni, niezabudowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- wydawane w ostatnich 5 latach indywidualne decyzje administracyjne – pozwolenia na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również zmiany punktowe dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bochnia, stanowiącego do tej pory ramy polityki przestrzennej gminy,
- planowane do wykonania inwestycje o charakterze publicznym.

Wykorzystano także możliwość powiększenia OUZ w sposób ustalony w ust. 5 rozporządzenia w sprawie OUZ. Zgodnie ze wzorem, wejściowy, utworzony przez wtyczkę APP2, obszar uzupełnienia zabudowy w Bochni można było powiększyć o 1 197 272,28 m<sup>2</sup>. Na powiększenie OUZ zdecydowano się na obszarach, dla których w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usługowej lub przemysłowej, a które nie są obciążone zakazem lub ograniczeniem zabudowy wynikającym

z przepisów odrębnych. W pierwszej kolejności pod uwagę wzięto obszary, na których toczą się postępowania lub wydane zostały indywidualne decyzje administracyjne – pozwolenia na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz luki pomiędzy nimi lub prowadzone/zakończone są prace projektowe dla zmiany ich przeznaczenia (jak np. zmiana punktowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Po wyznaczeniu obszarów powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonane zostało usunięcie OUZ na terenach, na których jego pozostawienie nie jest zasadne i mogłoby powodować nadinterpretację dopuszczalnych działań (jak w przypadku pozostawienia obszaru na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, terenach strefy komunikacyjnej lub stref na których realizacja zabudowy nie jest możliwa (strefa otwarta) lub nie wskazana na mocy decyzji indywidualnej (strefa zieleni i rekreacji). Odstępstwem od tej zasady jest pozostawienie fragmentu powiększenia obszaru 67OUZ (do wyznaczonej strefy 80SJ) na strefie otwartej 2S0, na którym nie wyznaczano strefy dla zabudowy ze względu na konieczność zachowania ciągłości korytarza ekologicznego oraz szlaku migracji zwierząt.

Ostatecznie wartość powierzchni powiększenia jest zbliżona do maksymalnej dopuszczalnej wartości i wynosi 118,24 ha, a łączna powierzchnia OUZ w Bochni to 389,50 ha.

### **3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (art. 13h ust. 2 pkt. 2 upzp)**

Zgodnie z upzp przez Obszar Zabudowy Śródmiejskiej (OZŚ) rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wyznaczenie OZŚ w planie ogólnym gminy umożliwia na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji administracyjnych zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (do poziomu nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren). Ponadto zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225, z późn. zm.), na OZŚ możliwe jest stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. OZŚ obejmuje częściowo wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny miasta (Nr A-244 z 12.05.1983 r.) wraz z przyległymi terenami zabudowy posiadającymi cechy zabudowy śródmiejskiej.

Jest to obszar, na którym w głównej mierze zlokalizowana jest zwarta historyczna zabudowa kwartałowa oraz zespoły nowej zabudowy o znacznych intensywnościach i wysokościach zabudowy, przewidzianych pod różnorodne funkcje, w tym lokalizację obiektów użyteczności publicznej i koncentrację usług o znaczeniu ogólnomiejskim, metropolitalnym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową oraz przestrzeniami publicznymi i ogólnodostępnymi ogniskują życie społeczne miasta.

Obszar śródmiejski Bochni ma historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną, o dużym znaczeniu kulturowym, społecznym i funkcjonalnym. Określenie jego granic pozwala świadomie chronić i rozwijać tkankę miejską, zachowując spójność krajobrazową, gabaryty zabudowy i powiązania przestrzenne.

Jasno zdefiniowany obszar śródmiejski będzie przedmiotem szczególnych działań: rewitalizacji, modernizacji infrastruktury, poprawy estetyki przestrzeni publicznych itp. Pozwala to na lepsze planowanie inwestycji publicznych oraz skuteczniejsze aplikowanie o fundusze (np. krajowe lub unijne).

Wyznaczenie granic ułatwia różnicowanie polityk przestrzennych – inne zasady zagospodarowania obowiązują w śródmieściu niż na przedmieściach czy terenach przemysłowych. Plan ogólny może w ten sposób dostosować narzędzia planistyczne do potrzeb konkretnego obszaru, np. intensyfikacji zabudowy, ograniczenia funkcji uciążliwych, ochrony wartości zabytkowych.

Obszar śródmiejski wymaga wysokiego standardu obsługi infrastrukturalnej, transportu zbiorowego, parkingów czy zieleni publicznej. Jasno określony obszar śródmiejski ułatwia planowanie rozwoju sieci drogowej, rowerowej, pieszej, a także infrastruktury technicznej.

Wyznaczenie obszaru śródmiejskiego wzmocni jego funkcję usługową, kulturalną, administracyjną i mieszkaniową.

Obszar śródmiejski będzie pełnił funkcję modelowych przykładów zrównoważonego rozwoju miejskiego – zwarty, dobrze skomunikowany, energooszczędny. Ułatwi to wdrażanie polityk adaptacyjnych wobec zmian klimatu i starzejącego się społeczeństwa (np. „miasto 15-minutowe”).

#### 4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH (art. 13h ust. 2 pkt. 3 upzp)

##### *4.1. Gminny katalog stref planistycznych*

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z obowiązkowych elementów planu ogólnego jest określenie gminnego katalogu stref planistycznych. W związku z tym w dokumencie wyznaczono strefy, dla których sformułowano profil funkcjonalny oraz zestaw wymaganych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskaźniki i parametry urbanistyczne obejmują wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej — zgodnie z zakresem określonym w przepisach.

Profile funkcjonalne stref oraz towarzyszące im wskaźniki i parametry urbanistyczne ustalono na podstawie wieloaspektowej analizy, uwzględniającej zarówno uwarunkowania rozwoju przestrzennego Bochni, jak i zapisy obowiązujących planów miejscowych. Podstawą był również przegląd wydanych decyzji administracyjnych oraz analiza wniosków zgłoszonych do planu ogólnego.

Warto podkreślić, że określone w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne mają charakter ramowy. Nie przesądzają one o konkretnym sposobie czy stopniu realizacji zabudowy w poszczególnych obszarach — wyznaczają jedynie ogólne kierunki polityki przestrzennej, które będą doprecyzowywane na etapie planów miejscowych i w decyzjach administracyjnych.

##### *Profile funkcjonalne stref planistycznych*

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza się wyznaczenie w planie ogólnym następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- 4) strefa usługowa U,
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego SH,
- 6) strefa gospodarcza SP,
- 7) strefa produkcji rolniczej SR,
- 8) strefa infrastrukturalna SI,
- 9) strefa zieleni i rekreacji SN,
- 10) strefa cmentarzy SC,
- 11) strefa górnictwa SG,
- 12) strefa otwarta SO,
- 13) strefa komunikacyjna SK.

Każda z wyżej wymienionych stref zawiera profile podstawowe oraz pozwala na wskazanie profili dodatkowych, określonych w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego.

Ustalenia przyjęte w planie ogólnym odzwierciedlają potrzebę kształtowania wielofunkcyjnej struktury przestrzennej miasta, opartej na koncepcji tzw. „miasta zwartej”. To podejście stanowi podstawę zrównoważonego rozwoju obszarów zurbanizowanych, ponieważ sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejących zasobów, intensyfikacji zabudowy oraz przekształcaniu terenów już zagospodarowanych. Podczas wyznaczania stref planistycznych starano się unikać nadmiernego ich rozdrobnienia, co pozwoli kształtować w sposób najbardziej korzystny całe samowystarczalne jednostki urbanistyczne, zróżnicowane zarówno pod względem funkcjonalnym jak i kubaturowym, gwarantujące zaspokojenie potrzeb ich mieszkańców w bliskim, dostępnym sąsiedztwie.

Model „miasta zwartej” zakłada tworzenie spójnego systemu przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, które zapewniają mieszkańcom dogodny dostęp do terenów zieleni naturalnej i urządzonej, infrastruktury rekreacyjnej i sportowej, a także usług społecznych. Założenie to wymaga sprawnie funkcjonującego transportu publicznego oraz odpowiednio rozwiniętej infrastruktury technicznej.

Kluczowym elementem rozwiązań przestrzennych planu ogólnego jest ochrona środowiska przyrodniczego. Rozwój miasta powinien minimalizować konflikt między procesami urbanizacyjnymi a naturalnym systemem przyrodniczym. W tym kontekście szczególne znaczenie mają elementy osnowy ekologicznej — tereny leśne, zieleń naturalna i urządzone, przestrzenie rekreacyjne, a także lokalne korytarze ekologiczne powiązane z głównymi ciekami wodnymi.

Aby zapewnić odpowiednią obecność tych komponentów, w każdej ze stref planistycznych dopuszczono występowanie terenów zieleni naturalnej, urządzonej, a w części także terenów leśnych oraz wód. W zależności od charakteru strefy mogą one stanowić element profilu podstawowego lub dodatkowego.

Polityka transportowa i infrastrukturalna określona w planie ogólnym ukierunkowana jest na realizację zrównoważonego rozwoju, czyli tworzenie warunków do bezpiecznego i sprawnego przemieszczania osób i towarów, przy jednoczesnym ograniczaniu negatywnego wpływu transportu na środowisko. W

związku z tym w każdej strefie planistycznej wprowadzono możliwość lokalizacji terenów infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji w ramach profilu podstawowego — wyjątek stanowi strefa SK, obejmująca główne elementy systemu komunikacyjnego.

W kontekście zmian klimatu coraz większego znaczenia nabierają także odnawialne źródła energii. Rozwój infrastruktury OZE wymaga pogłębionych analiz przestrzennych, ekonomicznych i środowiskowych, a plan ogólny wskazuje potencjalne obszary, na których możliwa będzie ich realizacja — pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dalszej części dokumentu, w formie czytelnej tabeli (Tabela 8), przedstawiono zasady przypisywania terenów w Bochni do poszczególnych stref planistycznych oraz sposób określania profili dodatkowych. Warto zaznaczyć, że profil podstawowy jest przypisywany obligatoryjnie (i jest on narzucony danej strefie odgórnie – bez możliwości modyfikacji), natomiast profil dodatkowy może być nadany wybiórczo — w pełnym zakresie, częściowo lub nie zostać przypisany wcale. Oba profile obejmują kategorie terenów wskazane w przepisach rozporządzenia dotyczącego projektu planu ogólnego.

#### *Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu*

W planie ogólnym ustalono następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne w strefach, dla których przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają taki obowiązek:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie stref planistycznych zwolnionych z ww. obowiązku przyjęto zasadę nieustalenia wskaźników i parametrów urbanistycznych, z zastrzeżeniem terenów, gdzie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano realizację zabudowy lub uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

W przypadku stref, dla których nie ustalono wskaźników i parametrów urbanistycznych, potencjalne nowe zagospodarowanie będzie wymagało przeprowadzenia analiz urbanistycznych na etapie sporządzania mpzp lub decyzji administracyjnych, które będą określać możliwości inwestycyjne na poszczególnych terenach.

Należy podkreślić, że ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne będą wiążące przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagany zakres zgodności z planem ogólnym będzie dotyczył:

- 1) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,

2) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

- a) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- b) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Zakres zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie będzie dotyczył maksymalnej wysokości zabudowy, która może być kształtowana w sposób dowolny, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne, niezależnie od wartości ustalonych w planie ogólnym.

Ustalenia planu ogólnego mają na celu określenie kierunku rozwoju poszczególnego charakteru zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne uwzględniają możliwość racjonalnego oraz zrównoważonego zagospodarowania poszczególnych stref, w oparciu o kierunki dotychczasowej polityki przestrzennej Bochni, strukturę i charakter miasta oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne dotyczących kwestii środowiskowych, kulturowych, transportowych czy infrastrukturalnych.

W przypadku stref planistycznych obejmujących obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym uwzględnione zostały podstawowe wskaźniki i parametry urbanistyczne ustalone w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowanym do wymogu szczegółowości ustaleń planu ogólnego. Ze względu na różne okresy uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przypadki, w których wskaźniki i parametry nie zostały ustalone lub nie określono ich w postaci liczbowej („nie ustala się”, „nie określa się” itd.), przyjęte w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do gabarytów sąsiedniej tkanki miejskiej, a w przypadku wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęte zostały na podstawie przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w planie ogólnym wyznaczony został w liczbach obejmujących jedno miejsce po przecinku. Wskaźnik powierzchni zabudowy został wyznaczony w wartościach stanowiących wielokrotność liczby „5”. Parametr wysokości zabudowy przyjęty został jako wartości liczby całkowitej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który na obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalony był w wielkości niższej niż wynikająca z obecnych przepisów, w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak nie niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla danego terenu, zaktualizowanego w oparciu o lokalne uwarunkowania lub dostosowanego do wymagań wynikających z obowiązujących przepisów.

W przypadku stref planistycznych, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uwzględniają gabaryty oraz charakter

istniejącej tkanki miejskiej, warunki zabudowy przyjęte w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną miasta oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Wykaz przyjętych wskaźników i parametrów urbanistycznych zawiera załącznik nr 4.

Biorąc pod uwagę znaczenie budynków i obiektów wysokich (powyżej 25 m) stanowiących akcenty oraz lokalne dominanty architektoniczne w przestrzeni publicznej i krajobrazie miasta, kwestie lokalizacji takich budynków powinny być przedmiotem szczegółowych analiz z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej na etapie sporządzania planów miejscowych.

Dla obszarów, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, budynki wysokie uwzględnione zostały w strefach, w których budynki takie zostały zrealizowane (kościół). Potencjalne nowe lokalizacje budynków wysokich lub wysokościowych analizowane będą na etapie sporządzania planów miejscowych, na podstawie szczegółowych analiz z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Tabela 8. Gminny Katalog stref planistycznych w Planie Ogólnym Gminy Miasta Bochnia

Symbol:	Numeracja:
SW	1SW – 98SW
Nazwa: STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>• teren usług,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>• teren handlu wielkopowierzchniowego,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</p>	
<p>Opis: Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową oraz terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Jest to strefa zapewniająca największą elastyczność i różnorodność profili podstawowych oraz dodatkowych, które umożliwią kształtowanie samowystarczalnych jednostek mieszkaniowo-usługowych w mieście.</p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczono w większości terenów, przede wszystkim tam gdzie występują tereny niezabudowane w istniejącej strukturze zabudowy, ze względu na możliwość elastycznego tworzenia programu mieszkaniowego w ramach istniejących lub planowanych obszarów funkcjonalnych oraz tam, gdzie obecnie występuje przewaga zabudowy jednorodzinnej a pożądaną jest jej zróżnicowanie</p>	

<p><i>Teren handlu wielkopowierzchniowego – dopuszczono w dobrze skomunikowanych terenach, które mogłyby stanowić lokalne centra handlu dla otaczającej zabudowy, z założenia w formie mniejszych niż duże galerie handlowe obiektów.</i></p> <p><i>Teren zieleni naturalnej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.</i></p> <p><i>Teren lasu i teren wód – dopuszczono w terenach, gdzie ich lokalizacja może być istotna dla właściwego zagospodarowania wód i terenów leśnych.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SJ	1SJ – 80SJ
Nazwa:	
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	
Profil funkcjonalny podstawowy <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>• teren usług,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	Profil funkcjonalny dodatkowy <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: <i>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</i>	
Opis: <i>Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową. Strefa ta umożliwi kształtowanie jednostek mieszkaniowo-usługowych w mieście. Strefa obejmuje głównie obszary sąsiadujące z najcenniejszymi pod względem przyrodniczym terenami oraz te, na których ze względów krajobrazowych i kulturowych wskazane jest utrzymanie niskiej intensywności zabudowy.</i>	
Zasady przypisania profili dodatkowych: <i>Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – dopuszczono w niemal wszystkich strefach ze względu na uwarunkowania środowiskowe i powiązania przestrzenne.</i> <i>Teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód – dopuszczono w niemal wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.</i>	
Symbol:	Numeracja:
SZ	1SZ – 2SZ
Nazwa:	

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	
Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zabudowy zagrodowej,</li> <li>• teren produkcji w gospodarstwach rolnych,</li> <li>• teren akwakultury i obsługi rybactwa,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren wielkotowarowej produkcji rolnej,</li> <li>• teren rolnictwa z zakazem zabudowy,</li> <li>• teren biogazowni,</li> <li>• teren usług,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub leśnych.</i></p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:  <i>Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni – nie dopuszczono w żadnej strefie ze względu na charakter struktury miejskiej oraz brak funkcjonujących gospodarstw o przedmiotowych funkcjach na terenie miasta.</i>  <i>Teren usług, teren zieleni naturalnej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia odpowiedniego programu funkcjonalnego obszarów, zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SU	1SU – 99SU
Nazwa:	
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	
Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren składów i magazynów,</li> <li>• teren elektrowni słonecznej,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>

<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje tereny, na których znajdują się istniejące lub planowane obiekty usługowe związane m.in. z realizacją usług biurowych, komercyjnych, administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultu religijnego, kultury czy sportu.</i></p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:  <i>Teren składów i magazynów – dopuszczono tylko w tych strefach, w których obiekty takie istnieją lub znajdują się w ich bezpośrednim sąsiedztwie.</i>  <i>Teren elektrowni słonecznej – dopuszczono na w tych terenach, w których dopuszczono składy i magazyny oraz występująca struktura zabudowy predysponuje do realizacji takiego zamierzenia, minimalizując możliwość powstania konfliktów społecznych.</i>  <i>Teren zieleni naturalnej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska.</i>  <i>Teren lasu, teren wód – dopuszczono na terenach, na których istnieje prawdopodobieństwo ich wystąpienia, co ma zapewnić możliwość właściwego zagospodarowania gruntów leśnych oraz wód w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SH	1SH – 3SH
Nazwa:	
STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren handlu wielkopowierzchniowego,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług,</li> <li>• teren składów i magazynów,</li> <li>• teren elektrowni słonecznej,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje tereny, na których znajdują się istniejące obiekty handlu wielkopowierzchniowego wynikające z dotychczasowej polityki planistycznej miasta. Z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania terenu, znaczne potrzeby powierzchniowe oraz wpływ na układ komunikacyjny, przedmiotowa strefa dopuszczona została w wytypowanych lokalizacjach, zapewniających odpowiednie warunki realizacji oraz funkcjonowania.</i></p>	

<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:</p> <p><i>Teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej towarzyszącej obiektom handlu wielkopowierzchniowego.</i></p> <p><i>Teren zieleni naturalnej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SP	1SP – 15SP
Nazwa:	
STREFA GOSPODARCZA	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren produkcji,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p><i>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</i></p>	
<p>Opis:</p> <p><i>Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej – tzw. terenów inwestycyjnych, kluczowych dla Bochni, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, usługowych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych.</i></p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:</p> <p><i>Teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego tego rodzaju stref.</i></p> <p><i>Teren zieleni naturalnej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SI	1SI – 42SI
Nazwa:	
STREFA INFRASTRUKTURALNA	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren infrastruktury technicznej,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren ogrodów działkowych</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług,</li> <li>• teren produkcji,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) określone zostały na terenach, na których uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, z wyłączeniem m.in. obiektów infrastruktury technicznej oraz niezbędnych obszarów pod realizację układu komunikacyjnego, których lokalizacja nie jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje przede wszystkim tereny, na których znajdują się istotne obiekty infrastruktury technicznej, jak i inne obiekty o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>, stacje paliw. Dodatkowo strefa infrastrukturalna obejmuje tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego, których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.</i></p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:  <i>Teren usług – dopuszczono na terenach, w których taka zabudowa już istnieje i stanowi uzupełnienie programu funkcjonalnego stref.</i>  <i>Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej– dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SN	1SN – 63SN
Nazwa:	
STREFA ZIELENI I REKREACJI	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren plaży,</li> <li>• teren wód,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren usług sportu i rekreacji,</li> <li>• teren usług kultury i rozrywki,</li> <li>• teren usług handlu detalicznego,</li> <li>• teren usług gastronomii,</li> <li>• teren usług turystyki,</li> <li>• teren usług nauki,</li> <li>• teren usług edukacji,</li> <li>• teren usług zdrowia i pomocy społecznej,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren lasu.</li> </ul>

Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

*Wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) określone zostały na terenach, na których uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dla obiektów budowlanych stanowiących uzupełnienie programu funkcjonalnego poszczególnych stref.*

Opis:

*Strefa obejmuje przede wszystkim istniejące lub planowane tereny zieleni urządzonej z uzupełniającym programem parkowo-rekreacyjnym. Jednocześnie w strefie tej zawarte zostały obszary związane m.in. ze sportem i rekreacją czy usługami turystyki w odpowiednich lokalizacjach w strukturze miasta, tereny stanowiące różne komponenty środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zapewniające ochronę głównych cieków umożliwiając ich rekreacyjne zagospodarowanie. Dodatkowo do strefy tej przypisane zostały istniejące, rodzinne ogrody działkowe (ROD). Jednocześnie należy podkreślić, że tereny ogrodów działkowych znajdują się w przeznaczeniu podstawowym każdej strefy planistycznej, co umożliwia ich zachowanie oraz rozwój w przestrzeni miasta.*

Zasady przypisania profili dodatkowych:

*Teren usług sportu i rekreacji usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej – dopuszczono na wytypowanych terenach, na których możliwe będzie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego o ww. usługi w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych.*

*Teren zieleni naturalnej, teren lasu – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w strefach.*

Symbol:

SC

Numeracja:

1SC – 4SC

Nazwa:

#### STREFA CMENTARZY

Profil funkcjonalny podstawowy

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil funkcjonalny dodatkowy

- teren usług kultu religijnego,
- teren usług handlu detalicznego,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) określone zostały na terenach, na których uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dla obiektów budowlanych stanowiących uzupełnienie programu funkcjonalnego poszczególnych stref.</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje obszary, na których znajdują się istniejące i historyczne cmentarze. W sytuacji, w której na obszarze cmentarza znajduje się wyłącznie niewielki obiekt kultu religijnego (kaplica), cały teren cmentarza objęty jest strefą cmentarza.</i></p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:  <i>Teren usług kultu religijnego, usług handlu detalicznego – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia realizacji obiektów związanych z tego typu funkcją niezbędnych do prawidłowej, społecznej obsługi tego typu obiektów (zakup zniczy, dekoracji, kwiatów).  Teren zieleni naturalnej– dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SO	1SO – 23SO
Nazwa:	
STREFA OTWARTA	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren rolnictwa z zakazem zabudowy,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren wód,</li> <li>• teren komunikacji,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren elektrowni wiatrowej,</li> <li>• teren elektrowni słonecznej,</li> <li>• teren elektrowni geotermalnej,</li> <li>• teren elektrowni wodnej,</li> <li>• teren biogazowni,</li> <li>• teren zieleni urządzonej.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:  <i>Wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, żaden teren nie posiada określonych wskaźników i parametrów zabudowy takich jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) z wyjątkiem stref, w których zlokalizowane są obiekty związane z gospodarką leśną (leśniczówki).</i></p>	
<p>Opis:  <i>Strefa obejmuje obszary głównych elementów osnowy ekologicznej miasta, wymagające ochrony przed ekspansją zabudowy, uwzględniające potrzeby kształtowania oraz utrzymania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do komponentów tych zaliczyć należy przede wszystkim:</i></p>	

<p>1) lokalny korytarz ekologiczny rzeki Raby oraz korytarze ekologiczne doliny rzeki Gróbka i przebiegający wzdłuż zachodniej granicy miasta,</p> <p>2) cenne przyrodniczo tereny leśne, stanowiące do dziś naturalne ekosystemy charakteryzujące się występowaniem różnorodności biologicznej oraz będące ostoją dzikich zwierząt: Las Kolanowski i Kopaliny</p> <p>3) inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne, użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.</p>	
<p>Zasady przypisania profili dodatkowych:</p> <p><i>Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni – nie dopuszczono w żadnej strefie ze względu na niekorzystne oddziaływanie mogące powodować zakłócenie walorów środowiskowych oraz krajobrazowych poszczególnych terenów.</i></p> <p><i>Teren elektrowni słonecznej – dopuszczono w wytypowanych strefach, gdzie lokalne warunki mogą pozwolić na pojawienie się tego rodzaju obiektów.</i></p> <p><i>Teren zieleni urządzonej – dopuszczono we wszystkich terenach w celu umożliwienia zagospodarowania terenu w formie zorganizowanej rekreacji, zapewniającej poprawę dostępności ww. terenów.</i></p>	
Symbol:	Numeracja:
SK	1SK – 20SK
Nazwa:	
STREFA KOMUNIKACYJNA	
<p>Profil funkcjonalny podstawowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren autostrady,</li> <li>• teren drogi ekspresowej,</li> <li>• teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,</li> <li>• teren drogi głównej,</li> <li>• teren komunikacji kolejowej i szynowej,</li> <li>• teren komunikacji kolei linowej,</li> <li>• teren komunikacji wodnej,</li> <li>• teren komunikacji lotniczej,</li> <li>• teren obsługi komunikacji,</li> <li>• teren ogrodów działkowych,</li> <li>• teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p>Profil funkcjonalny dodatkowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teren drogi zbiorczej,</li> <li>• teren usług handlu detalicznego,</li> <li>• teren usług gastronomii,</li> <li>• teren usług turystyki,</li> <li>• teren zieleni urządzonej,</li> <li>• teren lasu,</li> <li>• teren zieleni naturalnej,</li> <li>• teren wód.</li> </ul>
<p>Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>Tylko jeden teren posiada określone wskaźniki i parametry (obejmujący linię kolejową wraz z dworcem kolejowym), pozostałe nie posiadają określonych wskaźników i parametrów zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).</p>	
Opis:	

*Strefa obejmuje najważniejsze obiekty infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta, istniejące oraz planowane, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Do tej strefy przypisano linie kolejowe oraz drogi posiadające klasę techniczną nie niższą niż zbiorczą. Granice stref komunikacyjnych wyznaczone zostały w oparciu o geometrię wynikającą z ewidencji gruntów i budynków, strukturę władania, program funkcjonalny poszczególnych terenów oraz linie rozgraniczające teren ustalone w planach miejscowych.*

*Pozostałe tereny komunikacyjne m.in. drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze, rowerowe itd., stanowią część podstawowego profilu wszystkich pozostałych wielofunkcyjnych stref planistycznych.*

Zasady przypisania profili dodatkowych:

*Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej – dopuszczono na niemal wszystkich terenach w celu umożliwienia realizacji niezbędnego układu drogowego, zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w poszczególnych strefach.*

*Teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki – dopuszczono wyłącznie w jednej strefie, obejmującej teren dworca kolejowego, na którym istniejące zagospodarowanie i uwarunkowania przestrzenne uzasadniają realizację takich obiektów.*

Strefa SG – w planie ogólnym nie wyznaczono żadnej przedmiotowej strefy,

Strefa SR – w planie ogólnym nie wyznaczono żadnej przedmiotowej strefy.

#### *4.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej*

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina może (nie musi) ustanowić w planie ogólnym gminy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z ustawą gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Ze względu na fakultatywny charakter ustaleń gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, krótkie ramy czasowe dotyczące uchwalenia planu ogólnego oraz potrzebę niezbędnych analiz szczegółowych umożliwiających ustalenie racjonalnych standardów warunkujących m.in. możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zasadne jest podjęcie prac dotyczących powyższych zagadnień w kolejnych edycjach planu ogólnego. Brak uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 2026 r., przy jednoczesnym wygaszeniu studium, będzie wywoływać istotne konsekwencje ograniczające możliwość prowadzenia sprawnej polityki przestrzennej gmin.

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

### Załączniki z podkładem POG

- Załącznik nr 1\_pog – Uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne
- Załącznik nr 2a\_pog i 2b\_pog – Uwarunkowania kulturowe
- Załącznik nr 3 – Graficzna prezentacja Planu Ogólnego Gminy Miasta Bochnia

### Załączniki bez podkładu POG

- Załącznik nr 1 – Uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne
- Załącznik nr 2a i 2b – Uwarunkowania kulturowe
- Załącznik nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych