

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI PRZECISZÓW



UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Kraków, sierpień 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI PRZECISZÓW

(WERSJA NA KONSULTACJE SPOŁECZNE – SIERPIEŃ 2026)

Opracowanie:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
adres koresp.: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków



Główni projektanci planu

mgr Antoni Matuszko
mgr inż. Dariusz Mikołajczyk

upr. na podstawie art. 5 pkt 2, 3 i 5 upzp
upr. na podstawie art. 5 pkt 4 upzp

Zespół głównego projektanta

mgr inż. Andrzej Bąk
mgr inż. Karolina Baranik
mgr inż. Krzysztof Wiewiórka

upr. na podstawie art. 5 pkt 4 upzp
upr. na podstawie art. 5 pkt 4 upzp
upr. na podstawie art. 5 pkt 4 upzp

Kierownik Zakładu:

mgr Antoni Matuszko

Dyrektor Instytutu:

dr Wojciech Jarczewski

Spis treści

Wykaz skrótów	3
1. Przedmiot i zakres opracowania.....	4
2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	4
3. Przebieg procedury planistycznej	4
3.1. Projekt planu po opiniowaniu i uzgodnieniach.....	5
4. Ustalenia dokumentu.....	6
5. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 2-4 upzp.	7
5.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.....	7
5.2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.....	9
5.2.1. Interes publiczny i prywatny	9
5.2.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	9
5.3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy.....	9
6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2 upzp)	9
7. Wpływ na finanse i budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 upzp)	10

WYKAZ SKRÓTÓW

upzp – Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

SUiKZP, Studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
plan, plan miejscowy, MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Podstawą podjęcia prac nad planem jest uchwała nr VII/36/24 Rady Gminy Przeciszów z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 4,47 ha.

2. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dokumentem dotychczas określającym politykę przestrzenną gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów, przyjęte uchwałą nr XLII/297/23 Rady Gminy Przeciszów z dnia 27 kwietnia 2023 r, zmienione:

- Uchwałą nr XXIV/114/05 z dnia 4 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów,
- Uchwałą nr V/39/15 Rady Gminy Przeciszów z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów,
- Uchwałą nr XXXII/185/17 Rady Gminy Przeciszów z dnia 27 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów,
- Uchwałą nr XLII/297/23 Rady Gminy Przeciszów z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów".

Zgodnie z ustaleniami Studium, na obszarze opracowania wskazano kierunek zagospodarowania, oznaczony symbolem „ITEp”, pod tereny wyznaczone pod rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, obejmujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wraz z zabudową towarzyszącą, w tym magazynami energii, punktami odbioru energii i temu podobnymi niezbędnymi obiektami, z dopuszczeniem komunikacji wewnętrznej integralnie związanej z funkcjonowaniem zagospodarowania.

3. PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

Prace nad projektem planu zostały zainicjowane uchwałą nr VII/36/24 Rady Gminy Przeciszów z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów.

Do sporządzanego planu miejscowego mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 7.07.2025 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Przeciszów o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów w których termin składania wniosków określono do dnia 29.07.2025 r.

3.1. PROJEKT PLANU PO OPINIOWANIU I UZGODNIENIACH

W toku procedury opiniowania i uzgodnień, trwającej od 12 grudnia 2025 r. do 3 lutego 2026 r., wpłynęło do gminy ogółem 16 pism od organów i instytucji, w tym:

- 9 opinii, gdzie uwagi i wnioski zgłosiły: TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Bielsku-Białej, Gminny Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Przeciszowie, Gmina Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Gminy Przeciszów oraz Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Krakowie;
- 7 uzgodnień.

W wyniku przekazanych uwag i wniosków od organów i instytucji w ramach procedury opiniowania i uzgodnień wprowadzono zmiany w projekcie planu miejscowego, obejmujące:

- rezygnację z zapisu § 7 ust. 3. „Linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne linii kablowe”, ponadto w § 13 ust. 2 wprowadzenie pkt. 8 wyłączającego urządzenia infrastruktury technicznej z ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w związku ze stanowiskiem TAURON Dystrybucja S.A. (pismo znak TD25-12-0501710-03 z dnia 7.01.2026 r.);
- korektę zapisu dotyczącego utrzymania pasa zieleni od strony potoku Łowiczanka wzdłuż linii rozgraniczającej tereny 1PEF, 2PEF, z uwzględnieniem przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zapisu dotyczącego minimalnej szerokości drogi wewnętrznej o symbolu KR, jak również doprecyzowanie wyrażen w § 3 ust. 1 pkt 5 i 6 („przeznaczeniu podstawowym terenu”, „przeznaczeniu uzupełniającym terenu”) w związku ze stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (pismo z dnia 26.01.2026 r.).

Ponadto w dokumencie Prognozy oddziaływania na środowisko usunięto zapisy dotyczące ujęcia wody podziemnej Hajduga 16 w związku z uwagą Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Przeciszowie.

4. USTALENIA DOKUMENTU

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, kształtującego przestrzeń w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju. Zgodnie ze Studium, obszar objęty planem znajduje się w terenie zabudowy urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii (ITEp), obejmującym wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Realizacja ustaleń projektu planu ma na celu stworzenie warunków dla realizacji infrastruktury technicznej z zakresu instalacji paneli fotowoltaicznych wraz z wymaganym zagospodarowaniem towarzyszącym.

Dokument projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przeciszów składa się z części tekstowej oraz załączników graficznych, w tym Załącznika nr 2 w skali 1:1000 (Skutki ustaleń planu). Ustalenia projektu składają się z czterech rozdziałów: przepisy ogólne, zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia szczegółowe oraz przepisy końcowe.

Na rysunku planu oznaczono następujące elementy:

1. granica obszaru objętego planem;
2. nieprzekraczalna linia zabudowy;
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. przeznaczenia terenów określone symbolami terenów (np. 1PEF), złożone z:
 - a. numeru terenu w ramach danego przeznaczenia terenu,
 - b. symbolu przeznaczenia terenu zawierającego klasę przeznaczenia terenu:
 - PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Dla obszaru objętego planem wskazano następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1PEF, 2PEF – teren elektrowni słonecznej,

- 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Obszar objęty opracowaniem graniczy od zachodniej i północno-zachodniej strony z terenami oznaczonymi w studium jako ZE – tereny zieleni towarzyszącej sieci hydrograficznej i dolinom cieków (wraz ze strefą ochrony dolin potoków). W związku z tym, w granicach terenu PEF wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, która poprzez zachowanie odpowiednich odległości zapewniających ochronę, ograniczy oddziaływanie inwestycji na ciek wody Łowiczanka.

Tab. 1. Powierzchnia terenów objętych MPZP wg symboli, nazw i oznaczeń przeznaczenia terenu

Oznaczenia w MPZP			Obszar objęty sporządzanym planem [ha]	MPZP ogółem [ha]
Symbol przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu	Oznaczenie przeznaczenia terenu		
PEF	teren elektrowni słonecznej	1PEF	3,30	4,47
		2PEF	1,15	
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR	0,02	

Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 UPZP.

5.1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury realizowane są w projekcie planu miejscowego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycje funkcjonalno-przestrzenne oraz wskazania dotyczące zagospodarowania terenów, szczegółowo opisane zostały w § 6 oraz § 7;
- 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględnione zostały w czasie wskazywania przeznaczeń poszczególnych terenów, ustalania parametrów i wskaźników zabudowy poprzez ich dostosowanie do potrzeb wynikających z uwarunkowań lokalnych.
- 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniane są poprzez:
 - a) określenie w § 7 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ,
 - b) wskazanie w § 8 wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniane są poprzez zapisy § 8;
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r.

- o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) uwzględnione zostały m.in. poprzez:
- a) rozpatrzenie wniosków jakie wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,
 - b) opiniowanie i uzgodnienia z właściwymi instytucjami i organami,
 - c) zapisy dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez:
- a) Uwzględnienie powyższych wymagań m.in. poprzez:
 - racjonalne wykorzystanie przestrzeni w wyniku określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7),
 - wskazanie terenów pod rozwój OZE;
- 7) Prawo własności zostało uwzględnione m.in. poprzez wzięcie pod uwagę istniejącego stanu zagospodarowania obszaru planu oraz zapewnienie w toku procedury sporządzania planu możliwości udziału społeczeństwa;
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględnione zostały poprzez:
- a) rozpatrzenie wniosków jakie wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,
 - b) opiniowanie i uzgodnienia z właściwymi instytucjami i organami.
- 9) Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez:
- a) ustalenie wskaźników dla realizacji zabudowy, w tym także dla rozbudowy, przebudowy i remontów istniejącej zabudowy,
 - b) wążenie interesu prywatnego i interesu publicznego przy podejmowaniu decyzji o zakresie realizowanej inwestycji;
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów zasad obsługi infrastruktury technicznej w § 10.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewnione:
- a) zostało poprzez dostęp do informacji publicznej – Biuletyn Informacji Publicznej,
 - b) będzie poprzez możliwość partycypacji społecznej zgodnie z upzp.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnione:
- a) zostało przez:
 - ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
 - obwieszczenie na tablicach ogłoszeń,
 - zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,
 - dostęp do informacji publicznej – Biuletyn Informacji Publicznej,
 - b) będzie przez:
 - ogłaszanie o możliwości zapoznawania się z projektem planu na etapie konsultacji społecznych planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

5.2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY

5.2.1. Interes publiczny i prywatny

Sporządzając projekt planu uwzględniano interes prywatny poprzez partycypację społeczną, czyli umożliwienie składanie wniosków, a w kolejnych etapach procedury sporządzania planu możliwe będzie również składanie uwag i udział w spotkaniu otwartym. Potrzeby interesu prywatnego związane były głównie z wykonywaniem prawa własności, w szczególności z przeznaczeniem terenów pod rozwój OZE.

Potrzeby interesu publicznego wynikały z realizacji przyjętej przez gminę, określonej w Studium, polityki przestrzennej, a także wniosków, opinii i uzgodnień złożonych przez uprawnione organy i instytucje. Do głównych potrzeb interesu publicznego, wynikających z potrzeb społeczeństwa, należy zaliczyć harmonijny i spójny rozwój terenów objętych planem oraz zapewnienie odpowiedniej obsługi infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Potrzeby interesu publicznego wynikały również z występujących uwarunkowań środowiskowych i kulturowych.

W czasie wskazywania przeznaczeń poszczególnych terenów, ustalania parametrów i wskaźników zabudowy, rozpatrywania wniosków i uwag, odnoszenia się do opinii i uzgodnień kierowano się zasadą równoważenia interesów publicznych i prywatnych.

5.2.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W ramach wstępnych prac projektowych dokonano inwentaryzacji urbanistycznej obszaru planu wraz otoczeniem. Analizy środowiskowe dla projektu planu sporządzono i zawarto w prognozie oddziaływania na środowisko. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane na potrzeby planu związane były również z koniecznością sporządzenia wniosku o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5.3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY

W tym zakresie plan porządkuje przestrzeń poprzez umożliwienie lokalizacji określonych elementów infrastruktury technicznej.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ART. 15 UST. 1 PKT 2 UPZP)

Rada Gminy Przeciszów przystępując do sporządzenia planu nie podejmowała swojej decyzji na skutek podjętej wcześniej uchwały dotyczącej aktualności dokumentów planistycznych, lecz w wyniku umożliwienia prowadzenia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (OZE), niezbędnej do funkcjonowania sąsiednich terenów – usług turystycznych.

7. WPŁYW NA FINANSE I BUDŻET GMINY (ART. 15 UST. 1 PKT 3 UPZP)

Określenie nowego przeznaczenia dla gruntów rolnych w ramach sporządzanego planu znacząco wpłynie na zmianę wartości nieruchomości oraz potencjalnie zwiększy wpływy do budżetu gminy z tego tytułu.