

## Uzasadnienie

**do uchwały Nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych**

### I. Wstęp.

Uchwałą Nr XLIII/436/10 z dnia 28 kwietnia 2010r. Rada Miejska w Skawinie zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Miasta** Skawina w jego granicach administracyjnych. Na tej samej sesji podjęta została również Uchwała Nr XLIII/437/10 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy** Skawina w jej granicach administracyjnych. W następstwie powyższych uchwał przeprowadzone zostało postępowanie przetargowe w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, które wyłoniło wykonawcę. Realizacja przedmiotowego zamówienia rozpoczęła się we wrześniu 2010r. po podpisaniu umowy o wykonanie projektów zmiany planów miejscowych dla obszaru Miasta i obszaru Gminy.

### II. Opis i przebieg procedury planistycznej

Założeniem przyjętym w specyfikacji zamówienia publicznego i w umowie z Wykonawcą było równoczesne prowadzenie prac planistycznych i czynności proceduralnych dla obydwu planów. W trakcie realizacji, musiała jednak nastąpić weryfikacja tego założenia, ponieważ, czego nie można było przewidzieć, nastąpiły komplikacje w uzyskiwaniu tzw. „zgody rolniczej”. Polityka Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi uległa zdecydowanej zmianie, co powoduje ogromne trudności w uzyskaniu zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów dla terenów wiejskich. Ta trudność nie dotyczy obszaru Miasta, ponieważ zgodnie ze zmienioną w 2009r. ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach miast nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa. Stąd też zmiana planu dla obszaru Miasta mogła być kontynuowana, natomiast zmiana planu dla terenów wiejskich gminy wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa, co obecnie jest przedmiotem stosownego postępowania w Ministerstwie.

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzono zgodnie z obowiązującą procedurą planistyczną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zmianie tej ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. tj. w tzw. „starej procedurze” przy uwzględnieniu wielu przepisów odrębnych, m.in. z zakresu ochrony środowiska, udostępniania informacji o środowisku, ochrony dóbr kultury, Prawa budowlanego, Prawa wodnego, dróg publicznych i szeregu innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Procedura sporządzania zmiany planu dla obszaru Miasta Skawina przedstawiała się w głównych jej elementach następująco:

- Pod koniec 2010r. rozpatrzone zostały przez Burmistrza wnioski do planu. Złożono 324 wnioski, które dotyczyły w większości przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową; w znacznej części te wnioski zostały uwzględnione. W grudniu 2010r. zakończono inwentaryzację urbanistyczną, a w styczniu 2011r. zakończono opracowanie ekofizjograficzne oraz inne opracowania analityczne.

- W roku 2011 Gmina zleciła wykonanie specjalistycznych opracowań z zakresu osuwisk i zagrożeń powodziowych, nie tylko z uwagi na skutki klęsk żywiołowych z maja 2010r. ale ze względu na wymogi przepisów z dziedziny planowania przestrzennego i ustaw odrębnych.
- Opracowany projekt zmiany planu dla obszaru Miasta został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej, uzyskał wymagane zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów leśnych a następnie został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 kwietnia do 23 maja 2013r. Do wyłożonego projektu złożono 193, z czego 115 uwag zostało uwzględnionych bądź uwzględnionych w części, zaś 78 zostało nieuwzględnionych.
- Na skutek uwzględnienia znacznej ilości uwag skutkujących zmianami w projekcie – procedura planistyczna, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musiała zostać ponowiona. W ramach ponowionych czynności projekt zmiany planu został ponownie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy a następnie ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w tej części, w której uległ zmianie po rozpatrzeniu uwag z I wyłożenia. Ponowne – II wyłożenie miało miejsce w okresie od 26 września do 24 października 2013r. Do dnia 7 listopada 2013r. złożono 25 uwagi i pisma, z czego tylko 11 dotyczyło zakresu ponownego częściowego wyłożenia zmiany projektu planu; wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione. Następnie projekt planu bez zmian w stosunku do wersji z II wyłożenia został wniesiony do Rady Miejskiej w Skawinie z wnioskiem o jego uchwalenie.
- W ramach czynności planistycznych wykonano również wymaganą przepisami „strategiczna ocenę oddziaływania na środowisko”.

### **III. Rozwiązania projektu zmiany planu miejscowego Miasta Skawina.**

#### **Zgodność ze Studium**

Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XLIII/436/10 z dnia 28 kwietnia 2010r. Rady Miejskiej w Skawinie. Przedmiotem planu jest zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisami odrębnymi.

Wykonanie projektu zmian planów miejscowych miasta (jak i gminy) Skawina poprzedzały wykonane analizy istniejących uwarunkowań, w zakresie:

- 1) stanu i charakteru istniejącego zainwestowania w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- 2) systemu przyrodniczego czyli ochrony: terenów leśnych, rolnych i innych obszarów cennych krajobrazowo i przyrodniczo, w tym obszarów Natura 2000,
- 3) zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia tj.: obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i naturalnych zagrożeń geologicznych,
- 4) występujących na obszarze miasta i gminy ujęć wód podziemnych i powierzchniowych wraz z ich strefami ochronnymi,
- 5) istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz struktury własności gruntów

Powyższe analizy i wykonane na potrzeby projektów planów opracowania, m.in.:

- 1) wykazały – na podstawie wykonanych dokumentacji specjalistycznych, występowanie na terenie miasta i gminy Skawina występowanie 284 osuwisk o 3 rodzajach aktywności; z czego większość występuje na obszarze gminy, w związku z tym w projekcie planu tereny, na których występują te zagrożenia wykluczono z zabudowy w przypadku wstępowania osuwisk aktywnych, utrzymując istniejącą zabudowę i

zalecając wykonanie badań, które pozwolą określić sposób zabezpieczenia, oraz wskazano jako tereny z ograniczonym użytkowaniem w przypadku wstępowania osuwisk okresowo- aktywnych i nieaktywnych; w terenach tych możliwa jest lokalizacja zabudowy po wcześniejszym wykonaniu dokumentacji geologiczno inżynierskiej oraz spełnieniu warunków zagospodarowania terenów określonych projekcie ustaleń planów;

- 2) wyznaczyły zasięgi wód powodziowych: Q10% (woda 10-letnia), Q1% (woda 100-letnia) oraz Q0,2% (woda 500-letnia), jak również zasięgi w przypadku awarii obwałowania. Zgodnie z ustawą Prawo wodne wody Q1% i Q10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w których wg art. 88l ust. 1 zabrania się m.in. wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych. Tym samym obszary te w opracowywanych planach miejscowych powinny zostać wyłączone spod zabudowy

Ponadto wykonane i przyjęte do zasobów RZGW opracowanie pod nazwą „Wyznaczenie terenów zalewowych bezpośrednich oraz potencjalnych – dla rzek: Wisła, Skawinka, Cedron, Rzepnik i Sidzinka” pozwoliły wypracować sposób określania terenów pod zainwestowanie wskazany w projekcie planu tj. utrzymane zostały tereny wskazane, w obowiązujących planach miejscowych, pod zainwestowanie w zasięgu wody Q 1% i Q10%. Nowe tereny wskazane w Studium do zainwestowania w tych obszarach zostały wykluczone z możliwości zainwestowania.

**Podstawę** dla określenia i sformułowania ustaleń zmiany projektu planu miejscowego dla miasta Skawina stanowią przede wszystkim obowiązujące akty planistyczne tj.: Studium i plany miejscowe wraz z ich zmianami.

Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium, oraz:

- 1) uzupełnianie lub wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzania zabudowy na terenach nowowyznaczonych w planie zgodnie z dyspozycjami Studium dla rozwoju takich funkcji;
- 2) ochrony i zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
- 3) zgodnego z przepisami odrębnymi wykorzystania rozpoznanych i udokumentowanych złóż powierzchniowych kruszyw naturalnych;
- 4) ochrony walorów zabytkowych i kulturowych;
- 5) budowy, przebudowy, rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia powiązań z układem zewnętrznym, dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów o określonym przeznaczeniu oraz budowy, przebudowy i rozbudowy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem oraz o znaczeniu ponadlokalnym.

W granicach obszaru objętego zmianą planu wyznaczono tereny wskazane pod zainwestowanie o następujących funkcjach:

- **mieszkaniowej**, obejmujące tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz w układzie szeregowym,
- **funkcji mieszkaniowo – usługowej**, obejmującej tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej z usługami,

- **usługowej z zakresu usług publicznych jak i komercyjnych**, z wyodrębnionymi usługami kultury i oświaty jak również usługami kultu religijnego,  
- **produkcyjnej, produkcyjno – usługowej, składów i magazynów**, wskazane w miejscach stanowiących dopełnienie, rozwój i kontynuację istniejących obszarów, w tym północnej strefy przemysłowej zlokalizowanej w mieście Skawina.  
Projekt planu chroni tereny wskazane przez Studium nie przewidziane do zabudowy – głównie tereny zieleni o zróżnicowanych funkcjach, w tym obszar Natura 2000.

#### **Zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium:**

Projekt zmiany planu jest zgodny z ustaleniami Studium zarówno w zakresie generalnych przestrzennych dyspozycji kierunkowych jak i rozwiązań stanowiących niezbędne doszczegółowienie Studium. Zgodnie z ustaleniami Studium, dotyczącymi dopuszczalnego zakresu zmian przy opracowaniu planów miejscowych, nie wywołujących niezgodności ze Studium, projekt zmiany planu wykorzystuje w sytuacjach nie kolidujących z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami Studium, dopuszczenie rozszerzenia terenów wskazanych pod zainwestowanie o średnio 30m. Podstawą do takiego działania były, w każdym przypadku przeprowadzone analizy m.in. dostępności komunikacyjnej jak również parametrów uzyskiwanych powierzchni działek, pod kątem możliwości lokalizacji budynków, przy nie naruszaniu ustawy Prawo budowlane.

W zakresie wytworzonego układu komunikacyjnego projekty zmiany planów uwzględniają i utrzymują określoną w studium zasadę obsługi terenów, w szerokim pojęciu tj. w granicach administracyjnych miasta i gminy.

Dokument Studium dopuszcza zmianę przebiegu lub zaniechanie wyznaczania przebiegów tras komunikacyjnych określonych w Studium. Sytuacja taka ma miejsce np. w południowej części miasta. Wyznaczona, w studium, w tym miejscu droga zbiorcza ze względu na ukształtowanie terenu jest nie możliwa do wytrasowania a następnie zrealizowania. Obecnie zmiana projektu w tym miejscu wyznacza drogę lokalną połączoną z istniejącą już w planie obowiązującym drogą lokalną. W odniesieniu do obowiązującego planu w północno wschodniej części miasta nastąpiła również zmiana w zasięgu oraz w miejscu lokalizacji węzła komunikacyjnego na styku z miastem Krakowem. Zmiana ta wynika z wytycznych GDDKiA i została przez ten Organ uzgodniona.

Podkreślenia wymaga, że Studium, jako dokument kierunkowy, określa zasady układu komunikacyjnego i nie określa szczegółowej obsługi komunikacyjnej terenów, pozostawiając to – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – do rozstrzygnięć w planie miejscowym. Zgodnie z powyższym w projekcie planu wyznaczono obsługę komunikacyjną nowowyznaczonych terenów pod zainwestowanie, szczególnie mieszkaniowe. Ta obsługa odbywać się będzie za pośrednictwem dróg dojazdowych oraz wewnętrznych. Są to odcinki dróg utrzymane z obowiązujących planów jak również nowo wyznaczone, niezbędne dla obsługi tych terenów. W przypadkach gdzie przeprowadzona analiza dotychczas już wskazanych terenów pod zainwestowanie wykazała, iż poprzez istniejące podziały geodezyjne, możliwa jest obsługa komunikacyjna, drogi wewnętrzne nie były wyznaczane, bądź na skutek uwag z I wyłożenia zostały usunięte z projektu.

Projekt zmiany planu realizuje również i uszczegóławia kierunkowe wskazania Studium w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z dyspozycjami Studium w strefie urbanizacji wyznaczono także oprócz funkcji wiodących (tereny zabudowy) tereny zieleni publicznej, zieleni izolacyjnej oraz tereny sportu i rekreacji. W obszarach tych możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń służących szeroko pojętej i ogólnie dostępnej rekreacji i wypoczynkowi. Poza wskazaną w Studium strefą urbanizacji wyznaczono tereny rolne, zieleni nieurządzonej i lasów. W obszarach tych, zgodnie z ustaleniami Studium obowiązuje zakaz nowej zabudowy. Projekt zmiany planu

dopuszcza zgodnie z obowiązującymi aktami planistycznymi utrzymanie istniejących obiektów mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i inwentarskich zlokalizowanych w terenach rolnych, zieleni izolacyjnej, zieleni nieurządzonej oraz zieleni urządzonej - z możliwością rozbudowy, przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy. Nieliczne, jednostkowe ograniczenia terenów do zainwestowania w stosunku do Studium spowodowane zostały przyczynami obiektywnymi, to jest zagrożeniami (dla mienia, życia i zdrowia ludzi) osuwiskowymi i powodziowymi, stwierdzonymi na podstawie wykonanych dokumentacji specjalistycznych, stąd też nie jest to przesłanka do braku zgodności projektu planu ze Studium.

Parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów (określone w zmianie Studium zostały utrzymane w projekcie zmiany planu, zostały one doprecyzowane w zakresie właściwym dla planu miejscowego w przypadkach niezbędnych, wynikających np. z położenia terenów w obszarze ścisłego centrum itp .

W świetle powyższego należy uznać, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium. Należy podkreślić, że z uwagi na ustawowy wymóg zgodności planu z ustaleniami Studium nie było możliwe uwzględnienie szeregu wniosków do planu jak i uwag wnoszonych w procedurze wyłożenia.

W dwukrotnej przeprowadzonej procedurze opiniowania i uzgodnień oraz w ramach czynności związanych z tzw. strategiczną oceną oddziaływania na środowisko potwierdzona została prawidłowość merytoryczna i formalno-prawna rozwiązań projektu planu. Tym samym należy zasadnie przyjąć, że projekt spełnia podstawowe wymogi określone przepisami dla aktu planistycznego, tj. zachowania i kształtowania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

#### **IV.Podsumowanie**

Przedstawiony Radzie Miejskiej w Skawinie projekt zmiany planu miejscowego dla obszaru Miasta Skawina jest zgodny z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina. Stanowi jej uszczegółowienie stosownie do wymagań ustawowych dla tego rodzaju dokumentu planistycznego. Został sporządzony zgodnie z celem określonym w uchwale Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 kwietnia 2010r., z dwukrotnym przeprowadzeniem procedury planistycznej, w tym uzyskaniem wymaganych prawem opinii i uzgodnień, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Niniejsza, kompleksowa zmiana planu miejscowego tworzy podstawy do realizacji inwestycji celu publicznego, ważnych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego i gospodarczego Miasta jak i ze względu na duże przyrosty terenów zabudowy pozwoli na realizację indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców oraz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

W związku z tym wnosi się o uchwalenie przedłożonej zmiany planu dla obszaru Miasta Skawina.

