

**Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)**

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych – etap II B sporządzonej na podstawie *Uchwały Nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, Uchwały Nr LIV/784/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych oraz Uchwały Nr LXIII/917/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych zmienionej uchwałą nr LIV/784/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 22 marca 2023 r.*

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, przyjęty przez Radę Miejską w Skawinie Uchwałą Nr XIIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r., z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem procedury planistycznej jest zmiana planu dla części terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjno-usługowej obejmująca ustalenia zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Celem jest zmiana funkcji części wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów produkcyjno-usługowych oraz zmiany w zakresie OZE w tych terenach. Zgodnie z ustaleniami nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się zmianę przeznaczenia dla terenów: zabudowy usługowej, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów infrastruktury. Zmiany, polegające na wyodrębnieniu terenów 1MN-U, 1U, 1IE, 1-3IGS oraz dróg, stanowią uwzględnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenów 1-2 UK-UA kierunkuje na przekształcenie struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na tereny usługowe, z profilem opartym o usługi kultury i rozrywki oraz usługi biurowe i administracji. Dla terenów produkcyjno-usługowych, które pozostają utrzymane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, wprowadza się ustalenia umożliwiające lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW. Teren lasu wprowadzony został ze względu na brak zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach.



The image is a detailed urban planning map titled "Obowiązujący plan miejscowy" (Valid local plan). It shows a complex network of streets and land parcels. Several areas are highlighted in pink, indicating specific zones or developments. These areas are labeled with codes such as A3PU, A4PU, ASPU, and ATPU. The map also shows various other land use designations like KDD, KDG, and KDGW. The overall layout suggests a dense urban environment with a mix of residential and commercial areas.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zgodzie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina. Zmianą planu nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się zmianę przeznaczenia części terenów produkcyjno-usługowych dla terenów: zabudowy usługowej, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów infrastruktury. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenów 1-2 UK-UA kierunkuje na przekształcenie struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na tereny usługowe, z profilem opartym o usługi kultury i rozrywki oraz usługi biurowe i administracji. Ustalenia projektu dotyczące parametrów i form zabudowy stanowią kontynuację regulacji zawartych w dotychczas obowiązującym planie. Zapisy umożliwiające lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW w terenach produkcyjno-usługowych nie wpłyną na zmianę charakteru obszarów.

W obszarze objętym zmianą planu utrzymano zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, wprowadza się zmiany funkcji części terenów wpływające na zmniejszenie powierzchni terenów produkcyjno-usługowych na rzecz zabudowy usługowej, usługi kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów infrastruktury. Wycofany z możliwości zainwestowania teren lasu, wydzielony został ze względu na brak zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zaproponowane zmiany ustaleń planu dotyczące zmian funkcji terenów wpływają korzystnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów stanowiące kontynuację regulacji zawartych w dotychczas obowiązującym planie.

Dopuszcza się większy udział powierzchni wykorzystywanej dla farm fotowoltaicznych wyłącznie w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, a więc w terenach kształtowania krajobrazu zurbanizowanego, przemysłowego. Tereny produkcyjne, których dotyczą te zmiany nie są związane z osiami widokowymi, zmiana planu w tym zakresie nie będzie miała istotnego wpływu na kształtowanie krajobrazu.

Dla zabudowy w terenach MN-U, U, UK-UA dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali i materiałów je imitujących oraz ogranicza się liczbę rodzajów i kolorów wykończenia elewacji budynku do 3, wprowadza się wymóg dachu w jednym kolorze. Określa się także maksymalne wysokości budynków, rodzaje dachów oraz ogranicza kolorystykę przekryć dachowych.

Nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ audyt dla województwa małopolskiego nie został jeszcze sporządzony.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Tereny objęte zmianą planu nie są położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody. W terenie MN-U nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak: drogi publiczne, sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia umożliwiające pobór wód podziemnych, sieci i urządzenia kanalizacji, sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz, sieci elektroenergetyczne, obiekty i budowle przeciwpowodziowe, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej. W terenie

MN-U nie dopuszcza się przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy również wymienionych w przepisach szczegółowych uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowych, zabudowy usługowej takiej jak obiekty sportowe, placówki edukacyjne, kina, garaże, parkingi oraz zespoły parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć, zakaz nie dotyczy także istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. W projekcie wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu których: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych – nie formułuje się zapisów w tym zakresie. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zidentyfikowane stanowiska archeologiczne.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:  
Na obszarze objętym zmianą planu należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano strefę terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego, dla której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego, w szczególności budynki i budowle należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Na obszarze objętym zmianą nie znajdują się obszary osuwania się mas ziemnych i zagrożonych ruchami masowymi. Wskazano strefy kontrolowane wzdłuż istniejących gazociągów wysokoprężnych oraz strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych 220kV, wysokich 110 kV oraz średnich napięć 15 kV. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:  
Zmianą planu nie wskazuje się nowych terenów do zainwestowania. Dostęp do dróg publicznych zapewniony jest istniejącym układem komunikacyjnym, który wskazany został w ustaleniach planu, zgodnie ze stanem faktycznym. Zmiana funkcji terenów nie wymaga istotnych nakładów na rozbudowę infrastruktury.
- 7) prawo własności:  
Zmianą planu nie wprowadza się ustaleń ingerujących w prawo własności. Granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie obszarów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Służby powiadomione o sporządzaniu planu nie złożyły wniosków w tym zakresie.

- 9) potrzeby interesu publicznego:  
Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności został w zmianie planu uwzględniony.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:  
Sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:  
Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu jest zapewniany zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w BIP Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w BIP Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:  
Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:  
Wprowadzane zmiany nie mają wpływu na warunki zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - zakres modyfikacji ustaleń planu nie wpływa znacząco na zmiany zapotrzebowania na wodę, nie jest związany z terenami ujęć wód.
2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3: *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*
- Przeznaczenie nowych terenów do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania zostało ustalone w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe stanowiły podstawę do podejmowania decyzji dotyczących funkcji terenu na etapie sporządzania studium. Przy formułowaniu ustaleń zmiany planu wyważone zostały interesy publiczny i prywatny, wyrażane m.in. poprzez wnioski do zmiany planu.
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:  
W projekcie zmiany planu nie wyznaczano nowych terenów do zabudowy. Ustaleniami planu dokonano zmian dotyczących funkcji w obrębie terenów wskazywanych dotychczas

do zainwestowania, obsługiwanych istniejącym układem komunikacyjnym. Tereny wskazywane dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej stanowią usankcjonowanie stanu istniejącego na działkach i są zlokalizowane w obszarach, w których jest możliwe wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Miasta i Gminy Skawina oraz postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) została wykonana w 2023 r. Rada Miejska w Skawinie dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła Uchwałę nr LVIII/857/23 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy.

W 2 ust. 1 ww. uchwały stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina są częściowo nieaktualne. Jednocześnie w §2 ust. 4 ww. uchwały stwierdzono zasadność kontynuacji procedury sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w toku prac oraz zasadność przeprowadzenia procedur sporządzania zmiany planu dla obszarów, dla których podjęte zostały uchwały o przystąpieniu.

Zmiana planu jest więc zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalono wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 30 % ww. wzrostu wartości.

Nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z poniesieniem wydatków na infrastrukturę drogową ani sieci uzbrojenia terenu, które nie wynikałyby z ustaleń planu obowiązującego.