

Uzasadnienie sporządzane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych sporządzonej na podstawie *Uchwały Nr XLVI/644/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 6 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych*

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, przyjęty przez Radę Miejską w Skawinie Uchwałą Nr XIIN/456/13 z dnia 12 grudnia 2013 r. (Dz. U. Woj. Mał. z dnia 16 stycznia 2014 r. poz. 266).

Zmiana planu miejscowego, obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części miasta Skawina, ograniczony: od zachodu ul. Krakowską i wschodnimi granicami działek nr 1315/2, 1315/3, 1315/6, 1315/5, 1314/1, 1314/3, 1314/4 i 1314/5, od północy ul. Lipową, od wschodu wspólna granicą Gminy Skawina i Gminy Kraków, od południa terenem planowanej drogi KDD, stanowiącej przedłużenie ul. Łanowej w kierunku wschodnim do granicy z Gminą Kraków.

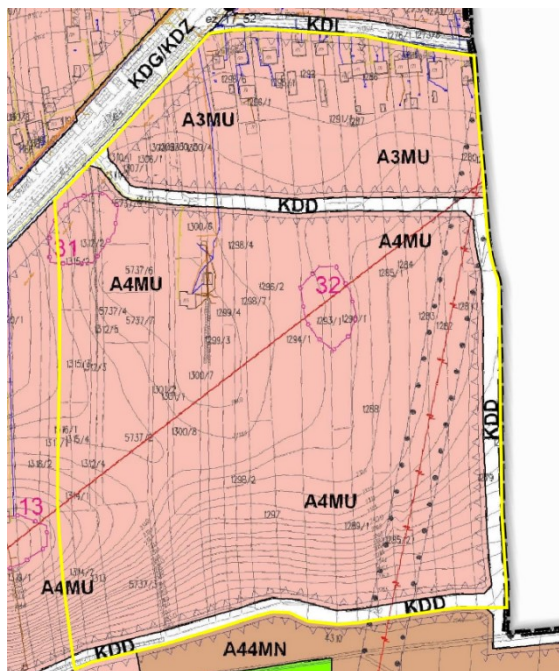
Zasadniczym celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie obsługi komunikacyjnej dużego terenu mieszkaniowo-usługowego wyznaczonego już w obowiązującym planie miejscowym. Zaprojektowany w obowiązującym planie miejscowym układ komunikacyjny (drogi dojazdowe) nie został dotychczas zrealizowany. Na rysunku planu obowiązującego wprowadzone zostały zmiany polegające na:

- wrysowaniu nowego przebiegu wylotu drogi KDD,
- wrysowaniu sieci dróg wewnętrznych KR,
- adekwatnej do zmian – zmianie linii zabudowy.

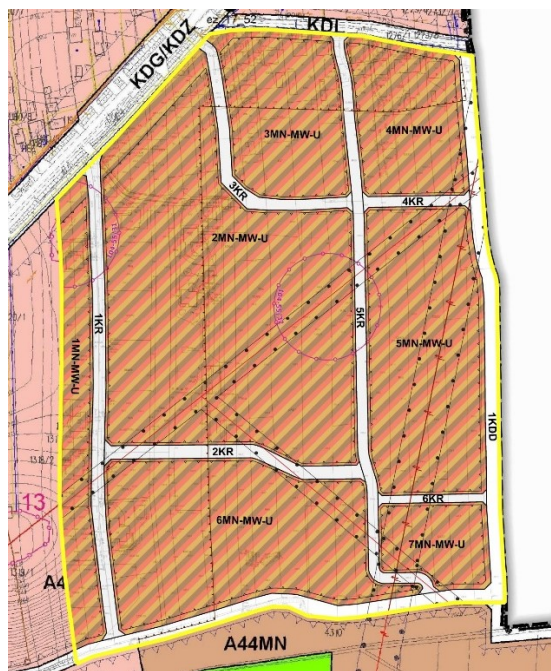
W związku ze zmianą rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) konieczne jest zastosowanie oznaczeń wynikających z ustaleń ww. aktu. W związku z czym na rysunku planu wprowadzone zostaną oznaczenia zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami oraz adekwatnie do wprowadzonych zmian zapisane zostaną odpowiednie ustalenia planu miejscowego.

W projekcie nie wyznacza się żadnych nowych terenów do zabudowy a jedynie modyfikuje układ komunikacyjny na terenie już wskazanym do zainwestowania, zakres i przedmiot zmian stanowi więc jedynie niewielką modyfikację przyjętego w 2013 r. planu miejscowego.

Plan obowiązujący



Zmiana na tle planu obowiązującego



Ryc. 1. Fragment objęty opracowaniem na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, uchwalonego przez Radę Miejską w Skawinie uchwałą Nr XIIN/456/13 z dnia 12 grudnia 2013 r. (Dz. U. Woj. Mał. z dnia 16 stycznia 2014 r. poz. 266).

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

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

Zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpływają istotnie na kształtowanie ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki. Nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, jedynie modyfikuje się układ komunikacyjny na obszarze już wskazanym do zainwestowania. Parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostają zachowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpływają na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, jedynie modyfikuje się układ komunikacyjny na obszarze już wskazanym do zainwestowania. Parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostają zachowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

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

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania nie formułowano ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym zmianą planu nie występują takie tereny. Ustalono, iż prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Wskazano, iż należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie. Przyjęto podstawowy system zagospodarowania wód opadowych z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych jako retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie. Ponadto nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wyszczególnionych obiektów o charakterze infrastrukturalnym. Wprowadzono nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. 4. Dla celów

ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez wykonywanie nasypów, wykopów, oskarpowań oraz niwelowanie i nawożenie terenu itp., nie związane z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowej zabudowy, mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem iż przy zmianie ukształtowania terenu należy rozwiązać odprowadzenie wód w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich i nie może nastąpić zakłócenie stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Na obszarze objętym zmianą planu, ani w jego sąsiedztwie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, obiekty wpisane do ewidencji zabytków ani dobra kultury współczesnej. Dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Na obszarze objętym zmianą planu wskazano stanowiska archeologiczne w zasięgu których wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wybranych inwestycji celu publicznego. Ustalono, iż prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Wskazano iż należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie. Nie formułowano ustaleń w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożonych osuwiskami – na obszarze objętym zmianą nie znajdują się takie tereny. Ustalono także, że 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.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
W projekcie zmiany planu nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania a jedynie modyfikuje układ komunikacyjny na terenie już wskazanym do zainwestowania. Zaproponowane modyfikacje ustaleń planu wpłyną na umożliwienie lepszego wykorzystania terenu przeznaczonego do zainwestowania. Zapewnienie dostępu terenów wskazanych już w obowiązującym planie miejscowym do zabudowy jest konieczne dla umożliwienia racjonalnego zagospodarowania tego terenu. Wprowadzone zmiany nie wpływają na konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności:
Zmianą planu wprowadza się nowe drogi publiczne umożliwiające racjonalne zagospodarowanie dużego terenu wskazanego do zainwestowania w obowiązującym planie miejscowym. W związku z wyznaczeniem dróg o statusie dróg publicznych, konieczne będzie wykupienie części terenów przeznaczonych pod drogi i zmiana własności na rzecz gminy. Granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały możliwie najlepiej dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu, do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej projektu planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu. 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. Konieczność zapewnienia publicznie dostępnej obsługi komunikacyjnej obszaru o dużej powierzchni, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wypełnia potrzebę interesu publicznego, zaproponowane modyfikacje ustaleń wpłyną na umożliwienie wykorzystania terenu dla zabudowy i rozwoju gminy.

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 dotyczące rozbudowy i budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę 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 został 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.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

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 obejmuje wprowadzania nowych terenów do zainwestowania, nie wpływa znacząco na skalę zagospodarowania terenu i 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.*

Zasadniczym celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie obsługi komunikacyjnej dużego terenu mieszkaniowo-usługowego wyznaczonego już w obowiązującym planie miejscowym. Zakres zmiany planu obejmuje wyznaczenie nowego przebiegu drogi dojazdowej i nowych dróg wewnętrznych oraz zmianę nazewnictwa przeznaczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zmiany ustaleń szczegółowych tych terenów. Przy wprowadzonych zmianach wyważony został interes publiczny i interesy prywatne. Zaproponowane zmiany nie mają znaczącego wpływu na stan zagospodarowania terenów sąsiednich, z wyjątkiem lepszego skomunikowania terenu mieszkaniowego na południe od obszaru objętego zmianą planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do zmiany planu, wpłynął szereg wniosków mieszkańców, dotyczących różnych pomysłów na układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło około 30 uwag dotyczących zarówno korekt układu komunikacyjnego jak i zagadnień z zapisów tekstowych projektu planu. Wnioski i uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z zaprojektowanym układem komunikacyjnym opartym na możliwie jak najlepszym wykorzystaniu istniejących działek drogowych oraz istniejących podziałów własnościowych, umożliwiając jak najlepszy dostęp do dróg jak największym terenom budowlanym. Zmieniony po wyłożeniu projekt wyklada się ponownie do publicznego wglądu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W projekcie zmiany planu nie wyznaczano nowych terenów do zabudowy, jedynie zmodyfikowano układ komunikacyjny na terenie już wskazanym do zainwestowania. Tereny do zainwestowania utrzymano zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, zmieniając nazewnictwo przeznaczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz dopuszczonych rodzajów zainwestowania. Układ dróg istniejących i planowanych został zaplanowany w sposób zapewniający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych pozwalają na realizację odpowiednich ciągów komunikacyjnych. Wprowadzona zmiana nie wpływa na zmianę transportochłonności układu przestrzennego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, umożliwia również 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;

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Skawina 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina.

W §2 ust. 4 ww. uchwały stwierdzono zasadność kontynuacji procedury sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w toku prac.

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.

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji polegającej na rozbudowie układu komunikacyjnego nie prognozuje się wpływu do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz z tytułu podatków od nieruchomości. Nie przewiduje się, by przedmiotowa zmiana planu rodziła skutki finansowe wynikające ze spadku wartości nieruchomości. Konieczna będzie rozbudowa zaplanowanego układu komunikacyjnego, część dróg powstanie w ramach budowy na tym obszarze nowego osiedla mieszkaniowego, natomiast pozostałe drogi będą konieczne do zrealizowania i wykupu przez gminę. Nie przewiduje się zwiększenia kosztów związanych z poniesieniem wydatków na infrastrukturę techniczną. Nie wnioskuje się o przyjęcie innych rozwiązań projektu planu.