

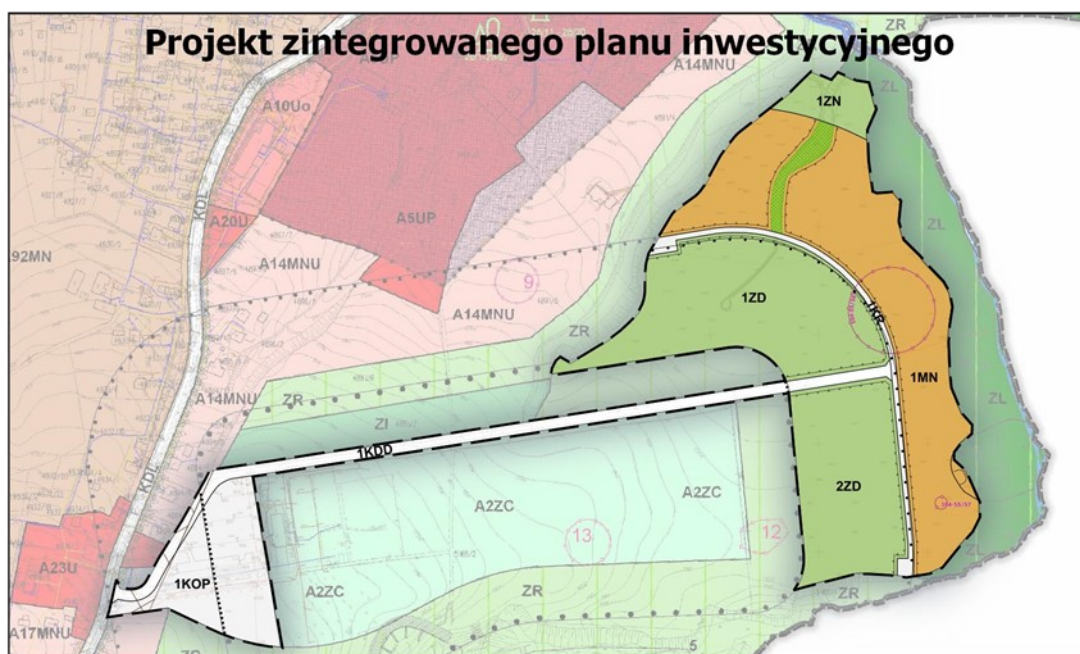
**Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)**

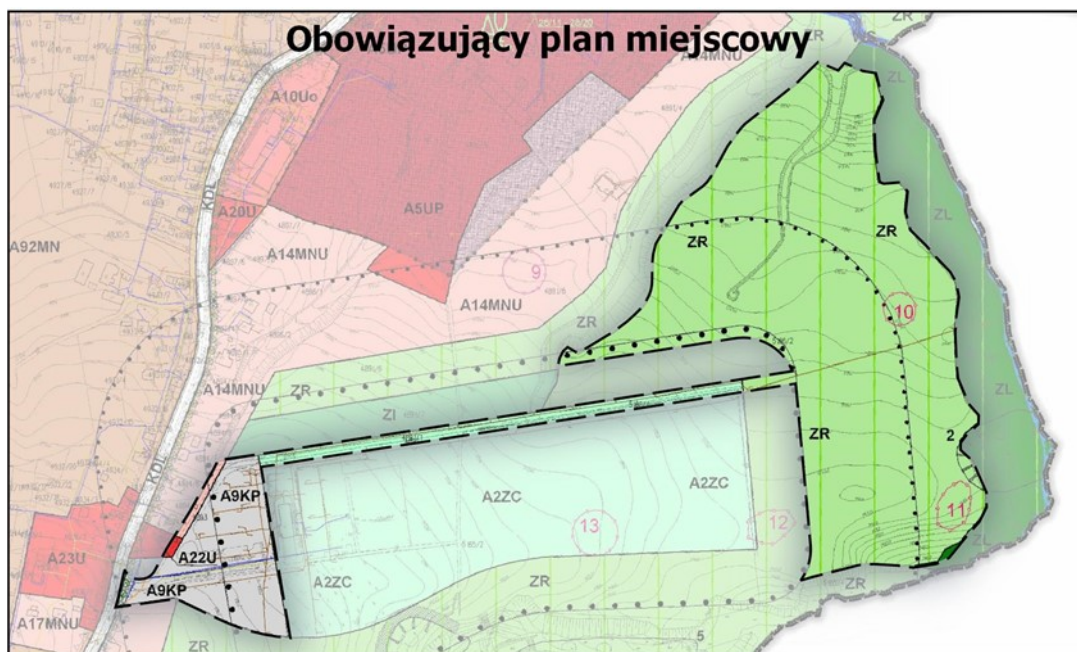
*do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów pomiędzy ulicą Wyspiańskiego
a miejscowością Brzyczyna sporządzanego na podstawie wniosku inwestora złożonego
w dniu r.*

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

Przedmiotem procedury planistycznej jest sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nie inwestycyjne położonych w obrębie działek ewid. nr 4891/1, 4892, 5166/1, 5166/3, 5166/4, 5166/5, 5166/6, oraz części działek ewid. nr 4893, 5165/2, 5166/7, 5166/8 w mieście Skawina, w terenie pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego a miejscowością Brzyczyna w sąsiedniej gminie Mogilany. Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji części terenów nie inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina, przyjętego uchwałą nr LXI/800/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r., na części terenu objętego planem wskazano zmianę przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację miejsc parkingowych w terenie 1 KOP.

Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach





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

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

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został sporządzony w zgodzie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina przyjętego uchwałą nr LXI/800/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r. Projekt obejmuje wyznaczenie terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni działkowej oraz dróg w obrębie terenów przeznaczonych dotychczas dla zieleni nieurządzonej (ZR) a także utrzymanie przeznaczenia dla parkingów, ze zmianą znaczenia wynikającą ze zmiany przepisów dotyczących nazw przeznaczeń w planach miejscowych. W projekcie ZPI przewidziano przyrost terenów do zainwestowania na cele mieszkaniowe na obszarze o powierzchni ok. 3,3 ha. Dla wyznaczonych nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz terenów, dla których zmienia się przeznaczenie, utrzymano zasady zagospodarowania zgodnie z parametrami określonymi w Studium i w terenach o zbliżonym przeznaczeniu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. W nowo wyznaczonych terenach do zabudowy określono zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. W ustaleniach szczegółowych określono parametry zagospodarowania terenu, gabaryty zabudowy, formy dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych i kolorystykę obiektów. W obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym utrzymano zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów zieleni nieurządzonej na inwestycyjne. Wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sytuacji ciągłego braku nowych mieszkań i wysokich cen rynkowych, odpowiada obecnym potrzebom ludzi, bez ograniczania przyszłym pokoleniom możliwości do zaspokojenia swoich potrzeb. Inwestycja, zrealizowana z poszanowaniem przepisów prawa, z uwzględnieniem aspektów ochrony środowiska

naturalnego i bez narażania ekosystemu na dodatkowe obciążenia może przyczynić się do wzrostu gospodarczego i dobrobytu społecznego, nie wpływając znacząco negatywnie na stan lokalnego środowiska.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Projektem ZPI wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych na inwestycyjne, które wpłyną na lokalny krajobraz. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów stanowiące kontynuację regulacji zawartych w Studium oraz na terenach sąsiednich i w terenach o zbliżonym przeznaczeniu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. W planie ogranicza się stosowanie wykończenia elewacji do materiałów takich jak: tynk, drewno, cegła, szkło, kamień, stal oraz materiały je imitujące oraz ogranicza się liczbę rodzajów i kolorów wykończenia elewacji budynków do 3 jednocześnie. Wprowadza się wymóg kolorystyki dachu w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor. Wskazuje się konieczność stosowania jednolitej geometrii dachów w przypadku realizowania zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz zespołu zabudowy w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego. Zakazano stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych. Nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ audyt dla województwa małopolskiego nie został jeszcze sporządzany

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

Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym nie są położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody. W projekcie ZPI, w obrębie wyznaczonych terenów MN, wskazano strefę wymaganego zagospodarowania zielenią w zasięgu obszaru stanowiącego obudowę biologiczną cieków, dla której należy pozostawić zieleń nieurządzoną lub wprowadzić zieleń urządzoną z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacyjnych. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak: sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzenia kanalizacji, sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz, sieci elektroenergetyczne, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Nie dopuszcza się także 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 Rozdziale 4 uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowych, parkingów oraz zespołów parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć. Nie dopuszcza się również lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. W zakresie wód opadowych przyjęto podstawowy system zagospodarowania wód z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych jako retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym ZPI 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 ZPI wskazano stanowiska archeologiczne w zasięgu których wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (w wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto 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.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Na obszarze objętym ZPI należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym ZPI nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Dla celów ochrony ludzi przed hałasem uwzględniono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze objętym ZPI wskazano osuwisko nieaktywne, w zasięgu którego występować mogą skomplikowane lub złożone warunki gruntowe. Dla terenu w zasięgu osuwiska nieaktywnego wskazano, że planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować zaburzenia równowagi gruntu i nie może powodować uaktywnienia się osuwiska, natomiast w zagospodarowaniu terenu należy stosować rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne oraz kształtować zieleń w sposób minimalizujący zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych. Ustalono także, że należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń ZPI w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) walory ekonomiczne przestrzeni:

Nowe tereny wskazane projektem ZPI do zainwestowania nie są położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy ze względu na ukształtowanie terenu, i doliny cieków dzielące je od pobliskiej zabudowy. Dla realizacji inwestycji konieczna jest budowa odcinka drogi publicznej KDD oraz rozbudowa infrastruktury technicznej, jednak ze względu na charakter zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie ona obciążała budżetu gminy lecz zostanie pokryta ze środków Inwestora. Ponadto w ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację miejsc parkingowych w terenie 1 KOP.

8) prawo własności:

Projektem ZPI nie wprowadza się ustaleń ingerujących w prawo własności. Granice terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych z wyjątkiem fragmentów linii rozgraniczających drogi publicznej KDD, dla której konieczne jest zapewnienie odpowiedniej szerokości. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami ZPI.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) potrzeby interesu publicznego:

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności został w projekcie ZPI uwzględniony.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie ZPI sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących 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.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zgodnie z art. 37ec. udział społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym następuje po złożeniu wniosku przez inwestora. Niniejsze uzasadnienie stanowi element wniosku składanego przez inwestora za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skawina, zatem udział społeczeństwa zostanie zapewniony na późniejszych etapach procedury.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla realizacji ustaleń dopuszczonych ZPI konieczna jest rozbudowa sieci wodociągowej. Ze względu na charakter zintegrowanego planu inwestycyjnego, rozbudowa ta może zostać pokryta ze środków Inwestora bez obciążania budżetu gminy.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Tereny objęte ZPI to głównie grunty rolne niskich klas bonitacyjnych (RIV i RV), nie mające dużego znaczenia dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

mieście Skawina. W zasięgu obszarów objętych ZPI znajdują się m. in. grunty rolne III klasy (RIIIb). Zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Obszary objęte ZPI położone są w granicach administracyjnych miasta Skawina, wobec czego w ich zasięgu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 11 ww. ustawy, konieczne jest uzyskanie decyzji dotyczącej wyłączenia użytków rolnych z produkcji. Należy jednocześnie zauważyć, że grunty dobrych klas bonitacyjnych, to bardzo niewielkie fragmenty, które nie są użytkowane rolniczo i częściowo stanowią drogę dojazdową do terenu położonego za cmentarzem.

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.*

Zmiany przeznaczenia terenu zostały ustalone w oparciu o zapisy 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 ZPI wyważone zostały interesy publiczny i prywatne. Projekt ZPI będzie w toku dalszej procedury rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4: *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Układ dróg istniejących i planowanych został zaplanowany w sposób zapewniający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych pozwalają na realizację odpowiednich ciągów komunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna wewnątrz objętego ZPI opierała się będzie na drodze 1KDW oraz drogach wewnętrznych i ciągach pieszo jezdnych, których nie wskazuje się w projekcie ustaleń. Komunikacja zewnętrzna z kolei skierowana będzie w kierunku zachodnim planowaną drogą publiczną 1KDD do istniejącej drogi powiatowej 2172K (ulica Stanisława Wyspiańskiego). Sposób wyznaczenia nowych terenów do zabudowy uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwi również wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Lokalizacja inwestycji umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego: w odległości ok. 800 m przy ul. Wyspiańskiego znajdują się przystanki komunikacji publicznej linii autobusowej MPK.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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.

Analiza sporządzana była przed wejściem w życie przepisów wprowadzających możliwość sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych, nie odnosi się więc wprost do tego rodzaju aktu planistycznego. Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a zgodnie z art. 37n ust. 2 ww. ustawy, ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny. Wobec powyższego można przyjąć, że wyniki analizy odnoszące się do planów miejscowych mają również zastosowanie do zintegrowanych planów inwestycyjnych.

W §2 ust. 1 uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina są częściowo nieaktualne. Jednocześnie w §2 ust. 6 ww. uchwały dopuszczono możliwość podejmowania częściowych zmian planów dla uwzględnienia ujawnianych pilnych potrzeb inwestycyjnych. Można zatem stwierdzić, że zmiana planu dla obszaru objętego ZPI jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

W projekcie ZPI wskazano, iż należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniono więc podstawowe zasady uniwersalnego projektowania.

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

W projekcie ZPI ustalono wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego w wysokości 30% ww. wzrostu wartości. Zgodnie z art. 37ed przez umowę urbanistyczną gmina może jednak zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa powyżej.

Ponadto Burmistrz, w ramach prowadzonej procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera w imieniu gminy z inwestorem umowę urbanistyczną, w której inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

Nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z poniesieniem wydatków na infrastrukturę drogową ani sieci uzbrojenia terenu, które nie wynikałyby z ustaleń planu obowiązującego. Po zrealizowaniu zakładanych budynków należy spodziewać się wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatku od gruntów i budynków.