

Uzasadnienie sporządzone 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.)

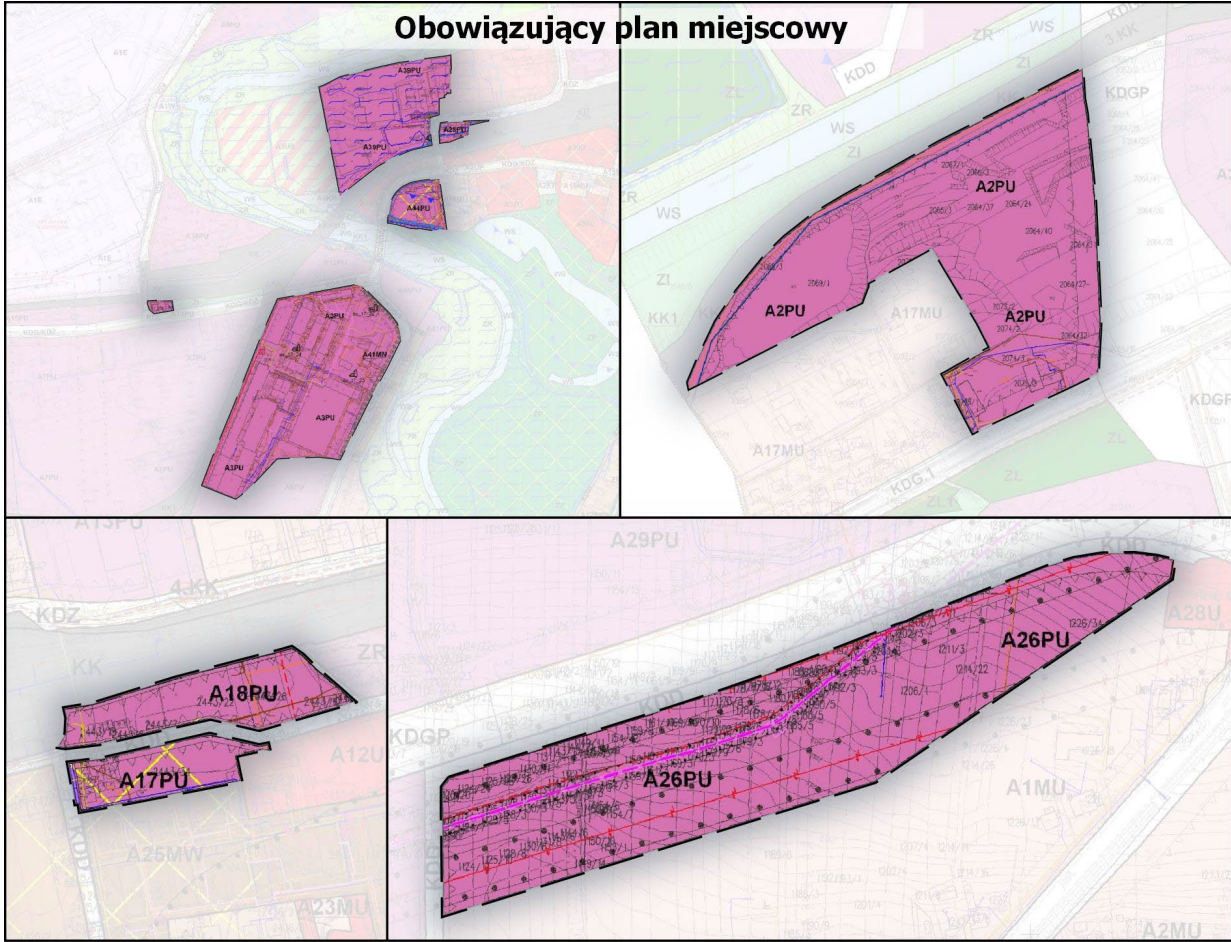
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych – etap II A sporządzonej na podstawie *Uchwały Nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania 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.

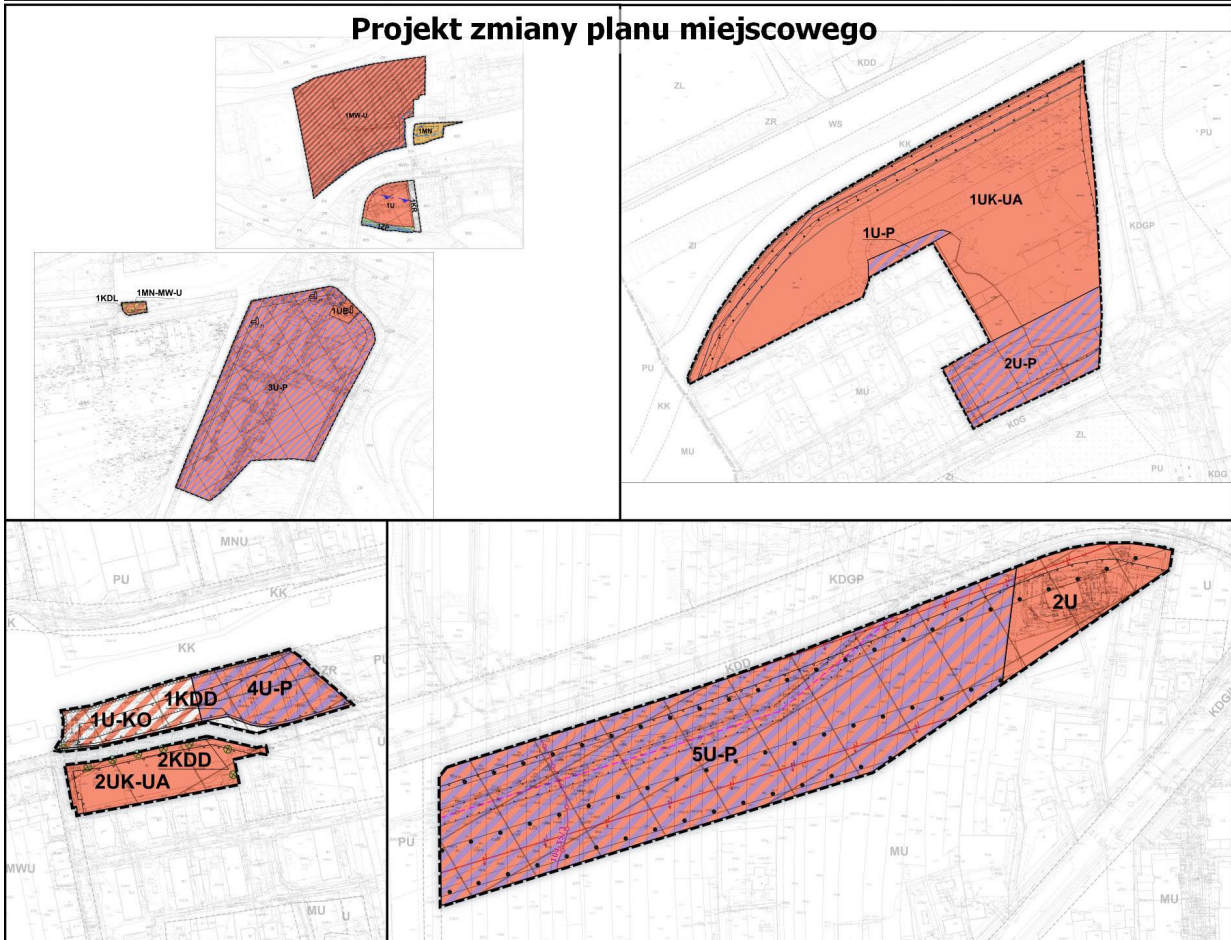
Przedmiotem procedury planistycznej jest zmiana planu dla części terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjno-usługowej obejmująca ustalenia zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Celem jest zmiana funkcji części wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów produkcyjno-usługowych. Zgodnie z ustaleniami nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się zmianę przeznaczenia dla terenów: usług, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. Zmiany polegające na wyodrębnieniu terenów 1MN, 1MN-MW-U, 1UE stanowią uwzględnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenu 1MW-U kierunkuje na przekształcenie struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. 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.

Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach.

Obowiązujący plan miejscowy



Projekt zmiany planu miejscowego



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: usług, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. Zmiany polegające na wyodrębnieniu terenów 1MN, 1MN-MW-U, 1UE stanowią uwzględnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenu 1MW-U kierunkuje na przekształcanie istniejącej struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. 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 o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

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 terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. 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 poszczególnych przeznaczeniach dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących oraz ogranicza się liczbę rodzajów i kolorów wykończenia elewacji budynku do 3, wprowadza się wymóg dachu w jednym kolorze.

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 terenach MN, MN-MW-U, MW-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 terenach MN, MN-MW-U, MW-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 podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych – nie formułuje się zapisów w tym zakresie. Na obszarze objętym zmianą planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych: budynek dyrekcji fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, zespół budynków fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, budynek produkcyjny fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, dla których sformułowano ustalenia mające na celu zachowanie i utrzymanie substancji zabytkowej i detalu architektonicznego. Na obszarze objętym zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne nr AZP-104-55/3, dla którego przyjęto ustalenia mające na celu zapewnienie działań zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) w zasięgu których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy. 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. 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 projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w BIP Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu podano termin i miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej.
- 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 prywatne, 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 mieszkaniowej 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.