

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Skawinie z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skawina w jego granicach administracyjnych – Etap II

WSTEP.

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1398 z późn. zm.), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie uzasadnienia winno nastąpić na etapie sporządzenia projektu planu, bądź w przypadkach, gdy projekt został sporządzony przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów – na odpowiednim etapie procedury planistycznej. Wynika to z treści zmienionego w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina – w zakresie zmiany, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

Uchwałą Nr XI/146/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. Rada Miejska w Skawinie postanowiła o zmianie uchwały Nr V/39/19 z dnia 27 lutego 2019 r. Rada Miejska w Skawinie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, uchwalonej uchwałą Nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zmienionej uchwałą Nr XXXV/499/17 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych.

Zmiana polegała na podzieleniu dotychczasowej zmiany na dwa sporządzane i uchwalane etapy:

- 1) Etap I – obejmujący zmianę zapisów, bez zmiany rysunku planu, w:
 - a) § 24 ust. 4 pkt 4 lit. a,
 - b) § 24 ust. 4 pkt 5,
 - c) § 26 ust. 4 pkt 5,
 - d) § 27 ust. 4 pkt 5;
- 2) Etap II – obejmujący zmianę przeznaczenia działki nr 2289/36 w obr. 0017 Skawina.

Przedmiot opracowania, dla etapu II, obejmuje dokonanie zmiany przeznaczenia działki nr 2289/36 w obr. 0017 Skawina.

Burmistrz Miasta i Gminy Skawina, kierując się przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) – zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora w Krakowie z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko (SOOS) i uzgodnienia takie uzyskał od obydwu Organów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany tekstowej planu obejmuje m.in.:

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzania SOOS,
- Wykonanie analiz wstępnych, w tym inwentaryzacji,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do zmiany planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1)
oraz

2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 2289/36 w obr. 0017 Skawina, na teren zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych UP.

Zmiana planu umożliwiającą realizację programu inwestycyjnego w terenie przeznaczonym do lokalizacji zabudowy nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych, które poprzez tę inwestycję nie zostaną zdegradowane.

Warunki zagospodarowania terenu określone w projekcie zmiany planu w przepisach Rozdziału II i III, w tym wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i obiektów mają na celu to, aby inwestycje wpływały korzystnie na ład przestrzenny tego obszaru. Podnosi się ponadto, że zmiana przeznaczenia obszaru nie naruszy rygorów ochrony ładu przestrzennego, urbanistki, architektury i krajobrazu określonych planem uchwalonym w 2013 r. z późniejszymi zmianami.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres zmiany planu miejscowego, etap II, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym zmiany planu analizy środowiskowe wykazały m. in., że

- rodzaj i skala oddziaływania na środowisko nie ulegnie zasadniczej zmianie,
- oddziaływania transgraniczne – nie wystąpią,
- obszar objęty zmianą planu nie posiada szczególnych właściwości naturalnych,
- nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Zmiana planu w ściśle ograniczonym zakresie nie zagrozi więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej (np. nadrzecznej), pomnikom przyrody, ciekom wodnym jak i nie naruszy powiązań przyrodniczych przedstawionych w wyznaczonej planem strefie ekologicznej.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem uchwalonym z 2013 r. i jego zmianami. W obszarze objętym zmianą występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków, w zakresie jego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Wyznaczona została strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu, ściśle nawiązującym do ustaleń planu obowiązującego, w granicach której ustala się dopuszczenie adaptacji obiektów zabytkowych na cele zgodne z przeznaczeniem terenu.

W granicach obszaru nie występują stanowiska archeologiczne i strefy nadzoru archeologicznego.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób niepełnosprawnych - ustalonych planem uchwalonym w 2013r. W terenach objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium. Zmiana planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Pozwoli ona w sposób bardziej efektywny zagospodarować obszar objęty planem miejscowym.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Projekt zmiany planu jest sporządzony zgodnie z celem zmiany planu, zatem prawo własności jest uwzględnione w rozstrzygnięciach planistycznych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, został przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu, etap II, o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie wywołuje kolizji z potrzebami interesu publicznego.

Zmiana planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych.

Ustalenia zmiany planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone. Sporządzony projekt zmiany tego planu, dla etapu II, nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Sporządzony projekt zmiany planu nie powoduje żadnych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu. Zgodnie z wymogami projekt zmiany planu, dla etapu II, został udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 2 października 2019 r. do 30 października 2019 r. z wyznaczoną datą dyskusji publicznej na dzień 28 października 2019 r. i informacją o możliwości składania uwag do dnia 13 listopada 2019 r.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający plan ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Skawinie Nr V/39/19 z dnia 27 lutego 2019 r. o przystąpieniu do zmiany planu, informując równocześnie o możliwości składania wniosków do planu. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną była poprzedzona stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie, na tablicach ogłoszeń.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Sporządzona zmiana planu nie wprowadza zmian zasad w zakresie zapewnienia odpowiedniej jakości i ilości wody. Te potrzeby zostały uwzględnione w planie miejscowym dla całego

obszaru Miasta Skawina. Zmiana planu, dla etapu II, nie ma wpływu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby ludności.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje istotnej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone nowe tereny zabudowy stanowią nieznacznie uzupełnienie istniejących obszarów. Tak więc struktura przestrzenna obszaru ustalona planem dla obszaru miasta Skawina, uchwalonym w 2013 r., w tym lokalizacja terenów zabudowy oraz system obsługi transportowej, w tym poprzez transport zbiorowy, pozostaje bez jakichkolwiek zmian. Tym samym nie ma podstaw do szczegółowego odniesienia się przy zmianie planu do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1-4 ustawy, gdyż zmiana ta nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2017. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Skawinie uchwały Nr XLVIII/637/18 z dnia 24 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

i gminy Skawina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy.

W uchwale tej stwierdzono konieczność aktualizacji zmiany studium uchwalonej uchwałą Nr XXXIX/387/09 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 grudnia 2009 r.

W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Skawina analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina wraz z ich zmianami pozostają aktualne – są zgodne z obowiązującym Studium oraz wymogami art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po sporządzeniu zmiany Studium lub opracowaniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina, zgodnie z treścią w/w uchwały, Rada Miejska w Skawinie będzie sukcesywnie przystępować do sporządzania nowych planów miejscowych lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z nowego (zmienionego) Studium. Nie wyklucza to przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub zmiany planu, nie wymagającej zmiany Studium, w przypadkach wskazanych przez Radę Miejską za konieczne.

Sporządzany projekt zmiany planu, nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Częścią składową dokumentacji planistycznej projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Miasta Skawina jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Wg aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, która wskazuje iż zmiana planu wywoła jedynie zmianę (wzrost) przychodów z tytułu podatku od nieruchomości, bez zmiany w zakresie innych przychodów (opłaty planistycznej) i bez zmian w zakresie kosztów.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skawina w jego granicach administracyjnych – etap II, jest zgodny i nie narusza ustaleń Studium zarówno w zakresie generalnych przestrzennych dyspozycji kierunkowych jak i rozwiązań stanowiących niezbędne doszczegółowienie Studium.

Obszar objęty zmianą dla etapu II, zlokalizowany jest w strefie urbanizacji, która stanowi jeden z trzech kompleksów funkcjonalno – przyrodniczych. Podstawowym kierunkiem działań w tej strefie jest utrzymanie, kontynuacja i rozwój funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej oraz działalności gospodarczej przy zachowaniu warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ze względu na szczególne cechy funkcjonalno-przestrzenne i zasoby kulturowe w strefie urbanizacji wydzielono „Obszar Centrum Miasta”, obejmujący historyczny układ miasta

z rynkiem i zabudową przyrynkową oraz tereny przyległe, w zasięgu których zlokalizowany jest teren objęty zmianą. „Obszar Centrum Miasta” należy traktować jako przestrzeń publiczną, której granice wyznaczają:

- od strony północnej – tory kolejowe,
- od strony zachodniej – rzeka Skawinka,
- od strony południowej - ul. Konstytucji 3 Maja,
- od wschodu ul. ks. J. Popiełuszki do skrzyżowania z ul. Konstytucji.

Zgodnie z ustaleniami Studium, dotyczącymi dopuszczalnego zakresu zmian przy opracowaniu planów miejscowych, nie wywołujących niezgodności ze Studium, projekt zmiany planu wykorzystuje w sytuacji nie kolidującej z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami Studium, dopuszczenie rozszerzenia terenów wskazanych pod zainwestowanie o średnio 30m.

Korekta zasięgu poszczególnych stref i terenów, może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, określonego w studium, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;
- integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;
- nienaruszalności zasobów kulturowych;
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

Sporządzana zmiana planu miejscowego zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju w szczególności w zakresie kontynuacji funkcji usługowej, konieczności realizacji inwestycji celu publicznego i nienaruszalności zasobów kulturowych.

Funkcja usługowa, określona w dokumencie Studium, związana jest z kilkoma płaszczyznami rozwoju: obsługą mieszkańców miasta i regionu (handel detaliczny, kultura, oświata, sport i rekreacja, opieka zdrowotna), obsługą podmiotów gospodarczych (handel hurtowy, obsługa komunikacji, obsługa biznesowa, usługi kongresowe - wystawiennicze) oraz obsługą ruchu turystycznego (kultura, gastronomia, obsługa turystyczna, rekreacja).

Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium:

- w związku z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej, a rysunku planu na mapie zasadniczej; dopuszcza się tolerancję przy ustalaniu zasięgu poszczególnych stref, obszarów i terenów w planie a wyznaczonych na rysunku studium.

- opracowany miejscowy plan nie narusza zasady zgodności jego ustaleń z niniejszym studium w sytuacji umieszczenia w nim zaktualizowanych (w trybie określonym w przepisach odrębnych) programów i dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań *Planu Gospodarki Odpadami* i tym podobnych.

Należy ocenić, że projekt zmiany planu miejscowego dla obszaru Miasta Skawina – etap II nie narusza ustaleń Studium, co stanowi spełnienie wymogu art. 20 ust. 1 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planu uwzględnia uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w Studium, tak w zakresie zachowania struktury przestrzennej, stworzenia możliwości do uzupełniania i rozwoju zabudowy według zasięgu określonego w Studium, a także ochrony elementów cennych kulturowo, jak też w zakresie bardziej szczegółowym, np. wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wskazywanych w tym dokumencie.

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu, dla etapu II, został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.