

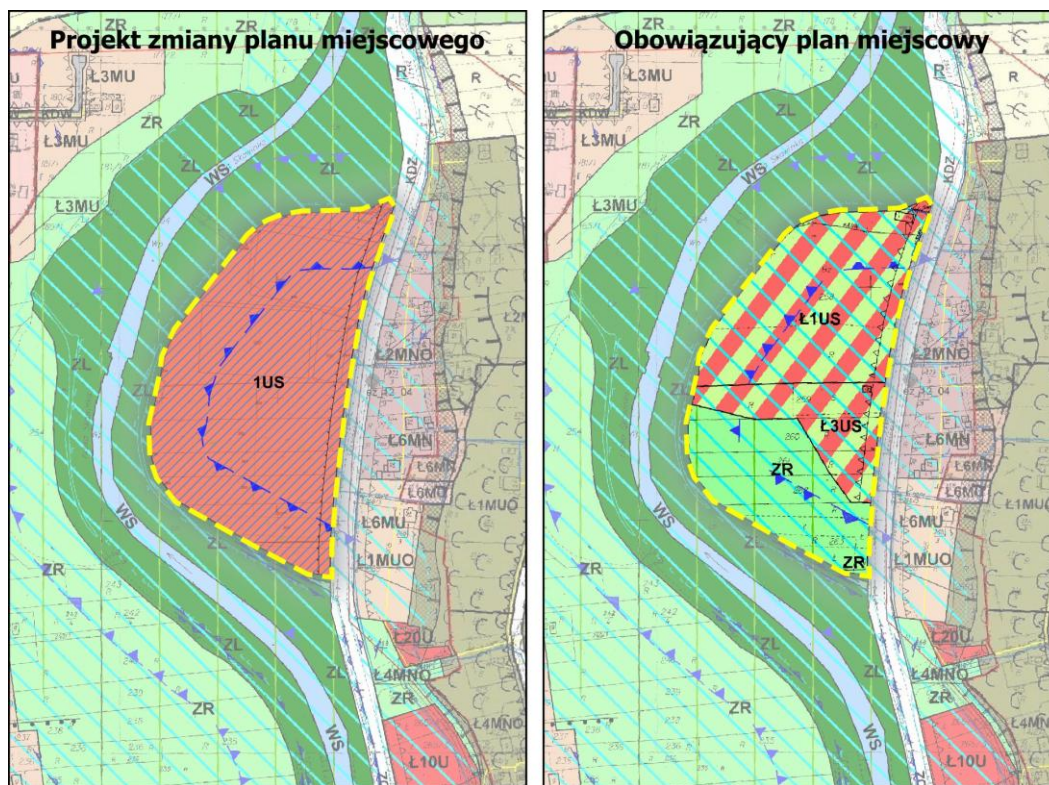
Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych - etap II w rejonie LKS „Radziszowianka” sporządzonej na podstawie *Uchwały Nr XII/152//25 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych - etap II, w rejonie LKS „Radziszowianka”*

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych - etap II, przyjętego uchwałą nr X/123/19 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych - etap II, z późniejszymi zmianami.

Zmiana planu miejscowego, obejmuje obszar położony w obrębie Radziszów, między ulicą Skawińską a rzeką Skawinka tworzącą w tym miejscu zakole.

Zasadniczym celem zmiany planu jest przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz zgodnie z zamysłem uchwały o przyłączeniu poprzez zwiększenie zasięgu terenów usług sportu w obrębie dotychczasowego terenu zieleni nieurządzonej ZR i umożliwienie realizacji infrastruktury sportowej i rekreacyjnej w rejonie LKS „Radziszowianka”. Zwiększenie zasięgu terenu dla usług sportu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 1 ha.



Ryc. 1. Fragment objęty opracowaniem na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych - etap II, uchwalonego przez Radę Miejską w Skawinie uchwałą nr X/123/19 z dnia 10 lipca 2019 r. z późn. zm.

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

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

Zaproponowane zmiany ustaleń planu nie powodują istotnych zmian w kształtowaniu ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki. Rozszerzony o około 1 ha zostaje teren usług sportu i rekreacji zlokalizowany w sąsiedztwie. Rozszerzenie nie wpływa na wymagania ładu przestrzennego, projekt zmiany planu nie dopuszcza lokalizacji nowych budynków. Ustalenia projektu dotyczące charakteru oraz parametrów zagospodarowania terenu ustalone zostają w nawiązaniu do ustaleń zawartych w Studium i obowiązującym planie miejscowym.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Projektem zmiany planu miejscowego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych (zieleni nieurządzonej) na tereny usług sportu i rekreacji. Wskazanie terenów umożliwiających rozbudowę boisk sportowych jest korzystne dla lokalnej społeczności. Dopuszczona ustaleniami planu inwestycja odpowiada obecnym potrzebom ludności, bez ograniczania przyszłym pokoleniom możliwości do zaspokojenia swoich potrzeb. Inwestycja, zrealizowana z poszanowaniem wszelkich przepisów prawa, z uwzględnieniem aspektów ochrony środowiska naturalnego i bez narażania ekosystemu na dodatkowe obciążenia przyczyni się do wzrostu gospodarczego, dobrobytu społecznego i nie wpłynie negatywnie na stan lokalnego środowiska.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpływają znacząco na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Rozszerzony fragment terenów usług sportu i rekreacji przylega do terenów z istniejącymi boiskami sportowymi, położony jest przy głównej drodze prowadzącej z Radziszowa do Skawiny, naprzeciw terenów zabudowy mieszkaniowej. Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie ma powiązań widokowych z atrakcyjnymi kulturowymi ani przyrodniczymi wyróżnikami krajobrazu. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty dopuszczanej do utrzymania zabudowy i parametry zagospodarowania terenów. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków, natomiast dla istniejących obiektów ograniczono formę oraz kolorystykę dachów oraz wprowadzono zakaz stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych oraz czarnych.

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

W treści projektu zmiany planu nie sformułowano ustaleń w zakresie obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym zmianą planu nie występują takie tereny. Ustalono, iż wody i ścieki opadowe w ilości określonej z wykorzystaniem współczynników zależących od zagospodarowania terenu, należy retencjonować, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalaniających odpływ oraz zwiększających retencję, pozostałą ilość wód i ścieków opadowych należy odprowadzać do odbiorników w ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1). Ponadto nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wyszczególnionych obiektów o charakterze infrastrukturalnym. Na obszarze objętym zmianą planu 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 oraz wymienionych w Rozdziale 4 uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: zabudowy usługowej takiej jak obiekty sportowe, garaże, parkingi oraz zespoły parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć. 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

nowych obiektów (w tym pracami związanymi z ukształtowaniem terenu wokół nowo realizowanych obiektów), pracami ziemnymi mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego i 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. Wprowadzono nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. 4. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie stwierdzono występowania złóż kopalin, w związku z czym w projekcie nie wprowadzano ustaleń w tym zakresie.

5) 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, dobra kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne, dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Ustalono obowiązek ochrony 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

Nie formułowano ustaleń w zakresie osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym projektem nie znajdują się tereny narażone na te niebezpieczeństwa. W projekcie zmiany planu wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w zasięgu którego obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych i melioracyjnych oraz służących zapewnieniu bezpieczeństwa, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem gospodarki ściekowej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, tras i ścieżek rowerowych oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi. Wskazano, iż rozwiązania projektowe inwestycji dopuszczonych do realizacji powinny uwzględniać istniejące zagrożenia powodziowe w szczególności należy wykluczyć tworzenie nasypów, które będą przegradzać dolinę rzeki lub zawężać przepływ wód powodziowych, unikać rozwiązań kolidujących z istniejącymi oraz planowanymi umocnieniami i zabezpieczeniami rzeki. Ponadto ustalono, że lokalizowane urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury muszą być trwale związane z gruntem. W projekcie zmiany planu wskazano obszar w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, w zasięgu którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w celu ochrony szczelności i stabilności wałów. Nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Wskazano, iż 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.

7) walory ekonomiczne przestrzeni:

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się rozbudowy publicznego układu komunikacji czy sieci infrastruktury technicznej. Teren przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

8) prawo własności:

Działki objęte zmianą planu stanowią w większości własność gminy, występują jednak także działki będące w posiadaniu osób fizycznych. Realizacja ogólnodostępnego terenu usług sportu i rekreacji wymusi konieczność wykupu części działek i zmiany ich własności. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu, do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej projektu zmiany planu.

9) 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 zmiany planu nie złożyły wniosków w tym zakresie.

10) 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. Rozbudowa terenu usług sportu i rekreacji, który będzie dostępny dla wszystkich mieszkańców stanowi ważny interes publiczny, przemawiający za potrzebą zmiany planu.

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

W projekcie zmiany planu sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczące rozbudowy i budowy nowych obiektów i urządzeń. Utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne oraz dopuszcza 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:

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.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru.

14) 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 bez dostępu do sieci wodociągowych, nie wpływa znacząco na skalę zagospodarowania terenu i zapotrzebowania na wodę, nie jest związany z terenami ujęć wód.

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

W projekcie planu miejscowego nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje

się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

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

Teren objęty planem miejscowym to grunty dobrych (RII, RIIIA, ŁII, ŁIII) i średnich (ŁIV) klas bonitacyjnych gruntów rolnych, położone w zakolu Rzeki Skawinki, bezpośrednio przy głównej drodze prowadzącej z Radziszowa do Skawiny. Część terenów o dobrych glebach jest już jednak przeznaczona na cele usług sportu i zagospodarowana. Teren te nie mają dużego znaczenia dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *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 wyważony zostały interes publiczny i interesy prywatne, wyrażane m.in. poprzez możliwość składania wniosków do zmiany planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie zmiany planu rozszerza się jedynie wskazany w obowiązującym miejscowym planie miejscowym teren usług sportu i rekreacji, w którym nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków. Zmiana planu nie dotyczy więc realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

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. 1 ww. uchwały stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina są częściowo nieaktualne. Jednocześnie w §2 ust. 6 ww. uchwały dopuszcza się możliwość podejmowania częściowych zmian planów dla uwzględnienia ujawnianych pilnych potrzeb inwestycyjnych.

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 zakres zmiany planu, obejmujący jedynie rozszerzenie ogólnodostępnego terenu usług sportu i rekreacji 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, jednakże ze względu na stan własności konieczne będzie wykupienie części działek osób fizycznych. Rozbudowa terenu

sportowego obciąży budżet gminy, natomiast nie przewiduje się zwiększenia kosztów związanych z poniesieniem wydatków na pozostałą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.