

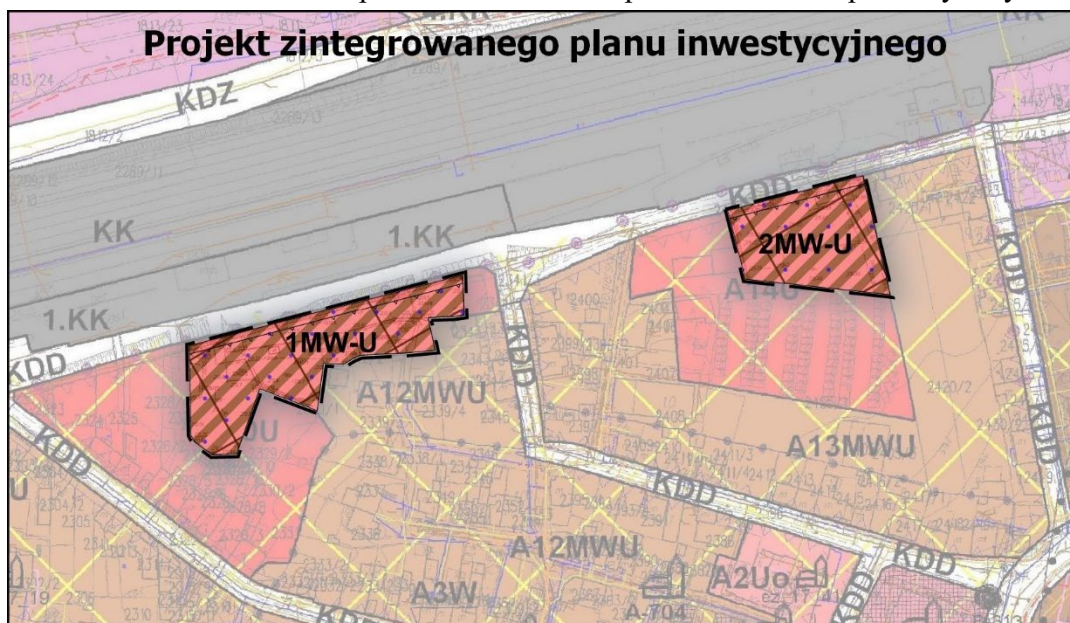
**Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130)**

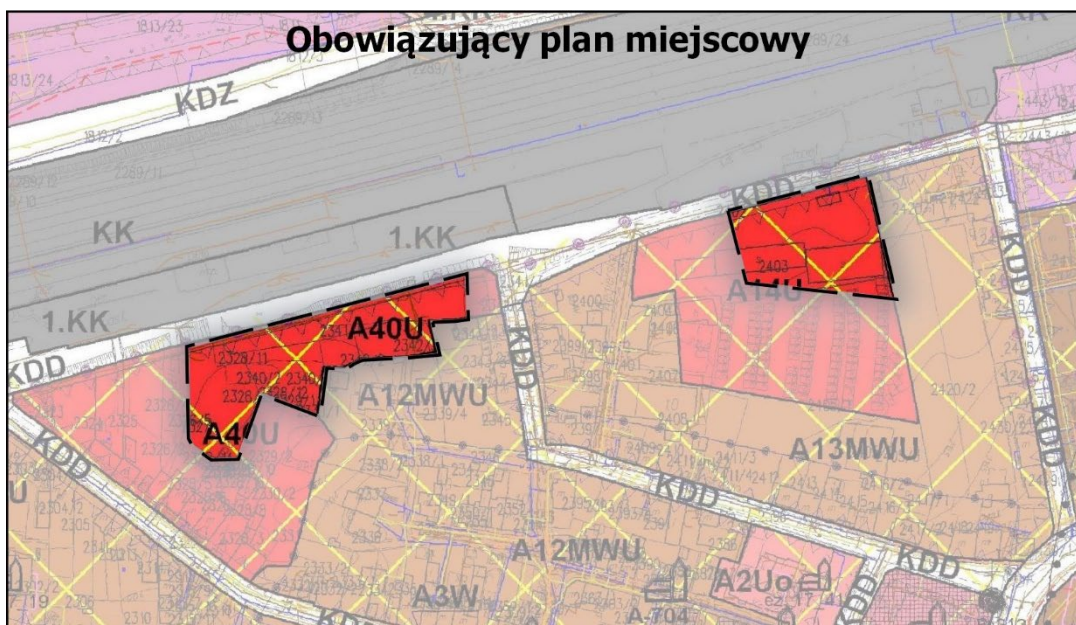
*do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie sporządzanego
na podstawie wniosku inwestora złożonego w dniu r.*

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym 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., z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem procedury planistycznej jest sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usługowej (A14U i A40U) zlokalizowanych w obrębie działek ewid. nr 2328/12, 2328/23, 2328/25, 2329/1, 2330/1, 2340/1, 2340/2, 2341/9, 2342/2, 2342/3, 6005 w mieście Skawina w rejonie ul. Kolejowej. Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji części wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów usługowych naprzeciw parkingu P&R przy stacji kolejowej w Skawinie. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina, przyjętego uchwałą nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r., wskazuje się zmianę przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: MW-U. Obszar objęty ZPI znajduje się w zasięgu wskazanej w dokumencie studium strefy śródmiejskiej. Ze względu na położenie w obszarze zabudowy śródmiejskiej, bliskość Skawińskiego Centrum Komunikacyjnego, bogatą ofertę dostępnych w niedalekiej odległości środków komunikacji zbiorowej oraz istniejący w najbliższym sąsiedztwie parking miejski, ograniczono wymagania odnośnie do liczby miejsc parkingowych. W projekcie uwzględniono również wartość wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej 10% wynikającego z położenia obszaru w zasięgu wyznaczonej w studium strefie centrum miasta Skawina.

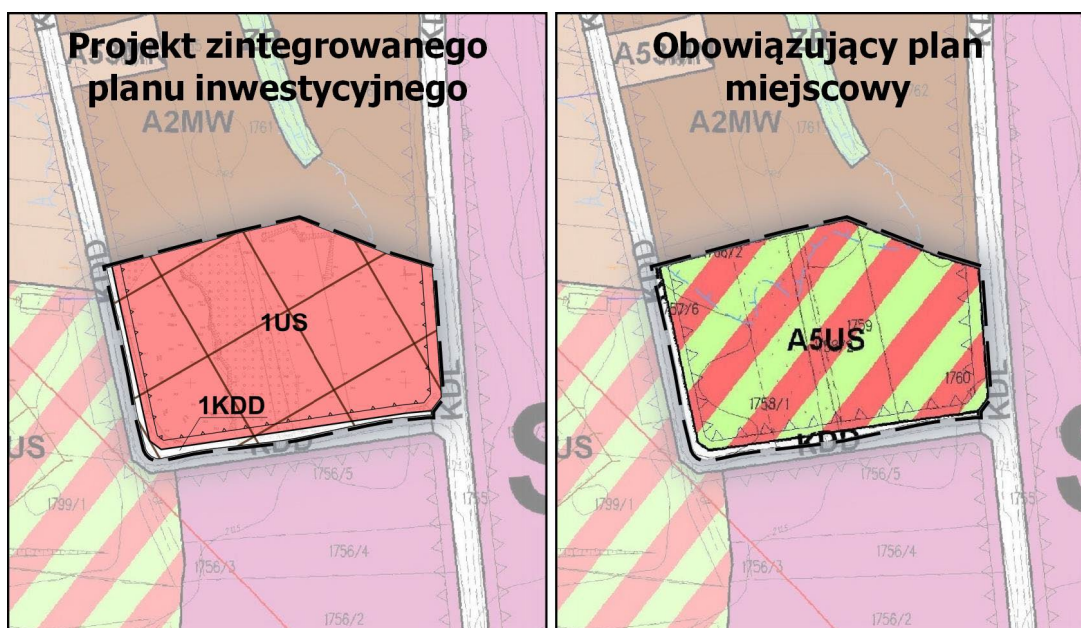
Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach





Uchwała nr LXIII/919/23 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie przyjęta została przez Radę Gminy Skawina w dniu 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt. 1 uchwały o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130) Burmistrz Miasta i Gminy Skawina przeprowadził z Inwestorem negocjacje, w wyniku których m.in. ustalono zakres inwestycji uzupełniającej, która polegać ma na udziale Inwestora w realizacji inwestycji polegającej na budowie obiektu sportowego przy ulicy Torowej w Skawinie wraz z zagospodarowaniem terenu. W związku ze wskazaniem inwestycji uzupełniającej poza obszarem objętym pierwotnym wnioskiem, uzupełniono obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym, o teren z przeznaczeniem pod usługi sportu wraz z fragmentem pasa drogowego drogi publicznej KDD w obrębie działki ewid. nr 1758/4, 1758/5, 1759/1 i 1760/3 w Skawinie.



W terenie US oraz fragmencie pasa drogowego KDD pozostawiono przeznaczenia zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, dostosowując zapisy do aktualnych przepisów prawnych

oraz uchwalonego pod koniec października 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina.

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/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r. Projektem nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, lecz zmienia przeznaczenie z terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW-U oraz utrzymanie przeznaczenia terenów US i KDD dla inwestycji uzupełniającej ZPI.

W obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym utrzymano zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

W ustaleniach szczegółowych określono parametry zagospodarowania terenu, gabaryty zabudowy, formy dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych i kolorystykę obiektów.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Zmiana przeznaczenia terenów usług na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami jest zgodna z ideą zrównoważonego rozwoju, pozwala na efektywne kształtowanie przestrzeni śródmiejskiej w strukturę przyjazną mieszkańcom.

Wskazanie terenów MW-U następuje w wyniku integracji celów gospodarczych, przy uwzględnieniu interesu społecznego i politycznego Gminy. Utrzymanie przeznaczenia terenów US i KDD dla inwestycji uzupełniającej ZPI oraz udział inwestora przy realizacji obiektu sportowego w tym terenie wpłynie na poprawę jakości życia społecznego, zdrowia, edukacji, a także wzrost prestiżu i atrakcyjności gminy. Takie przedsięwzięcie ma potencjał do stworzenia długofalowych efektów społecznych i gospodarczych, które pozytywnie wpłyną na przyszłość społeczności lokalnej. Projekt nie ingeruje w zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych. Zmiana wpisuje się w potrzebę zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności i obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, wprowadza się zmiany funkcji części terenów wpływające na zmniejszenie powierzchni terenów usługowych na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów stanowiące kontynuację regulacji zawartych w Studium oraz w dotychczas obowiązującym planie.

Dopuszczalna wysokość budynków jest tożsama z dopuszczoną w obowiązującym planie miejscowym w najbliższym sąsiedztwie (w terenach A12MWU i A13MWU) oraz z wysokością wskazaną w planie obowiązującym w terenie A5US. W terenach MW-U ogranicza się stosowanie wykończenia elewacji do materiałów takich jak: drewno, cegła, szkło, kamień, stal oraz materiały je imitujące oraz ogranicza się liczbę materiałów i kolorów wykończenia elewacji budynków do 5 jednocześnie. W terenach z dopuszczoną zabudową zakazuje się stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych.

Wprowadza się wymóg kolorystyki dachu w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni i w jednym kolorze. Wskazuje się konieczność stosowania jednolitej geometrii dachów w przypadku realizowania zespołu zabudowy w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego.

Nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ audyt dla województwa małopolskiego nie został jeszcze sporządzony.

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. 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, garaży, parkingów oraz zespołów parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć. 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. Wskazano, iż prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. W zakresie wód opadowych przyjęto podstawowy system zagospodarowania wód opadowych z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych jako retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.

W zasięgu obszarów objętych ZPI znajdują się grunty rolne III klasy (RIIIa, ŁIII) oraz inne tereny zabudowane (Bi). Zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przepisów dotyczących ograniczanie 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 zlokalizowane w centralnej części miasta Skawina grunty objęte ZPI, nie są użytkowane rolniczo.

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

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej

ewidencji zabytków – nie formułuje się zapisów ZPI w tym zakresie. Obowiązuje natomiast 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 planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach obszarów MW-U nie dopuszczono lokalizacji obiektów usługowych powodujących ponadnormatywne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej lub stwarzających zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, a także generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni:

Projektem ZPI nie wskazuje się nowych terenów do zainwestowania. Zmiana funkcji terenów nie wymaga nakładów na rozbudowę infrastruktury, które nie wynikałyby już z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostęp do dróg publicznych jest zapewniony istniejącym układem komunikacyjnym. Zmiana funkcji pozwala na efektywne kształtowanie przestrzeni śródmiejskiej w strukturę przyjazną mieszkańcom.

- 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. 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 wprowadzeniu zmian do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikających z negocjacji. Niniejsze uzasadnienie sporządzone jest dla ZPI skorygowanego zgodnie z ustaleniami z negocjacji Burmistrza Miasta i Gminy Skawina z Inwestorem, 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:

Wprowadzane zmiany nie mają wpływu na warunki zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty projektem ZPI nie jest związany z terenami ujęć wód.

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

Na obszarze objętym planem zintegrowanym nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. W granicach obszarów MW-U nie dopuszczono lokalizacji obiektów usługowych powodujących ponadnormatywne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej lub stwarzających zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, a także generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

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

W projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów do zabudowy, a jedynie zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Obszary objęte ZPI położone są wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w centrum miasta Skawina. W zasięgu obszarów objętych ZPI znajdują się grunty rolne III klasy (RIIIa, ŁIII), jednak gospodarka rolna w tym obszarze nie jest prowadzona. Tereny te przeznaczone zostały już w obowiązującym planie miejscowym dla funkcji nierolniczej (usługowej), wobec czego należy stwierdzić, przesądzenie o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiło poprzez przyjęcie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.*

Zmiana przeznaczenia terenu została ustalona 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 ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

W projekcie ZPI nie wyznaczano nowych terenów do zabudowy, w związku z czym ustalenia ww. przepisu nie mają zastosowania.

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 planu zintegrowanego 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.

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.

Inwestycja uzupełniająca w ramach niniejszego ZPI, polegać ma na współudziale Inwestora w realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie boiska sportowego wraz z zapleczem przy ulicy Torowej w Skawinie, w związku z czym przewiduje się niższe nakłady na tą inwestycję z budżetu Gminy.

Przygotowanie:

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz
Zaświadczenie Nr KT-358/KW/193/2014 o posiadaniu kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

mgr inż. Danuta Ciepły