Uzasadnienie

do uchwały Nr .....Rady Miejskiej w Skawinie z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Skawina

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 3.11.2015r. poz. 1777), 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. 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 w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu.

Niniejsze uzasadnienie będzie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2.Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Skawina, ogólna charakterystyka przedmiotu planu, zgodność ze Studium.

Do sporządzania ww. planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr ILVI/813/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 24 maja 2023 r.

Podstawowym celem planu będzie stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium.

Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony cennych zasobów kulturowych obszaru, rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej, a w szczególności:

1) uzupełniania lub wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zabudowy na terenach nowowyznaczonych w planach zgodnie z dyspozycjami Studium dla rozwoju takich funkcji;
2) ochrony i zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
3) zgodnej z przepisami odrębnymi ochrony rozpoznanych i udokumentowanych złóż powierzchniowych kruszyw naturalnych;
4) ochrony walorów zabytkowych i kulturowych;
5) uwzględnienie zagrożenia powodziowego i osuwiskowego;
6) budowy, przebudowy, rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia powiązań z układem zewnętrznym, dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów o określonym przeznaczeniu oraz budowy, przebudowy i rozbudowy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem oraz o znaczeniu ponadlokalnym

Zmiana planu miejscowego polegać będzie na dostosowaniu planu zagospodarowania przestrzennego do obowiązujących przepisów prawa, które uległy zmianie oraz do zmian przestrzennych w zgodności z nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina przyjętym uchwałą nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w każdym z obszarów objętych planami, zostały wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, które mogą ulec przekształceniu poprzez procedurę planistyczną. W projektach mpzp dominującym przeznaczeniem terenów w kategorii terenów przeznaczonych do zabudowy będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Tereny te będą uzupełnione terenami usług, a także terenami sportu i rekreacji, zabudowy związanej z rolnictwem oraz różnymi formami zieleni i terenami rolnictwa, istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenami zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.

Poszerzenia nowych terenów dotyczyć będą głównie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usługowej. W projekcie mpzp nie przewiduje się istotnych poszerzeń terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych lub składów i magazynów. Zmiany w tym zakresie mogą mieć charakter wyłącznie porządkowy z uwzględnieniem stanu istniejącego. Nieznacznej części terenów zostaną zmienione przeznaczenie terenów. (np. PU na U, U na MU).

Sporządzenie miejscowych planów pozwoli zrealizować priorytetowe cele Gminy tj.: rozwój nowego budownictwa o charakterze mieszkaniowym i usługowym. Są to zmiany o charakterze porządkującym istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenu. Obejmuje tereny, w których spodziewana jest dalsza, stale rosnąca, dynamika inwestowania. Obszary te wymagają wprowadzenia regulacji koordynujących zagospodarowanie. Plany pozwolą także ustabilizować zasady zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze Gminy, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: relacje z terenami otaczającymi i systemami zieleni, wprowadzenie infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym Gminy, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Parametry nowej zabudowy będą zgodne ze SUiKZP i nie będą pogarszały obowiązujących mpzp.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna obejmie, m.in.:

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- Przygotowanie wniosku o zakres prognozy oddziaływania na środowisko,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do 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.

3. 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)

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

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)

2) potrzeby zrównoważanego rozwoju (art. 1 ust. pkt 1a) oraz

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

Projekt planu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych. Walory te poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych w sposób określony w ustaleniach rysunkowych i tekstowych planu nie powinny zostać naruszone. Ład przestrzenny zapewni zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ukształtowanego układu komunikacyjnego podstawowego. Warunki zagospodarowania terenów określono w projekcie planu w przepisach Rozdziału 2 i 3. Wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i mogących tam powstać obiektów zwiększają możliwości inwestycyjne, przy poszanowaniu ładu przestrzennego tego obszaru, wymogów urbanistyki i architektury (w tym poprzez ustalenie racjonalnych dla tego terenu wysokości zabudowy, wskaźników terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy, kształtu dachów i in.).

4)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

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

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

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że na terenie objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Poprawność rozwiązań planistycznych w powyższym zakresie zostanie poddana uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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 2024 poz. 1411) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Zmiana planu umożliwi efektywne zagospodarowanie terenów, wykorzystując jego przeznaczenie i warunki zagospodarowania ustalone w Studium. Tym samym wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni w terenie objętym zmianą planu jest uwzględniony w rozwiązaniach planistycznych.

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

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

9) 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, zostanie również przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

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

Projekt 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.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

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

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

12) 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 jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Zapewnienie udziału społeczeństwa następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu.

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

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacji o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu.

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

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę.

Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).
Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie, gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).
Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie, gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem częściowo są przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do kształtowania ww. przestrzeni i taki kierunek rozwoju utrzymują.

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 sporządzeniem 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)*

Projekt planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju.

CZĘŚĆ 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 nie były przeprowadzone w okresie sporządzania niniejszego projektu planu. Po uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina przygotowano natomiast w trybie art. 14 ustawy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów Miasta Skawina i odrębnie Gminy Skawina. Przy przygotowaniu projektów tych uchwał brane pod uwagę były wnioski i postulaty społeczeństwa o zmianę dotychczasowych planów miejscowych jak i fakt uchwalenia w dniu 30 grudnia 2009r. zmiany Studium, które stwarzało podstawę do uwzględnienia znaczącej ich części. Stąd też w krótkim czasie od uchwalenia zmiany Studium Rada Miejska w Skawinie uchwałami z dnia 28 kwietnia 2010r. zadecydowała o przystąpieniu do sporządzania w/w trzech planów zmiany planu miejscowego dla obszaru Miasta Skawina (uchwała Nr XLIII/436/10) i dla obszaru Gminy Skawina (uchwała Nr XLIII/437/10).

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

Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, uzależniony jest od:

- kosztów wynikających z wykupu nieruchomości oraz nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów wynikających z opłat jednorazowych oraz zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.