

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzane zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych sporządzonej na podstawie uchwały Nr X/126/25 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jej granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka”.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, przyjęty przez Radę Miejską w Skawinie uchwałą Nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r., z późniejszymi zmianami.

Zmiana planu miejscowego dotyczy obszaru zlokalizowanego w południowej części Miasta Skawina, pomiędzy ulicami Radziszowską i Dębca, obejmującego teren Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka”. Obszar objęty zmianą przeznaczony jest w obowiązującym planie miejscowym pod teren sportu i rekreacji (A8US) wraz z jego sąsiedztwem od strony południowej, tj. terenem planowanej drogi klasy lokalnej (KDL) i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A99MN i A65MN).

Zasadniczym celem sporządzenia zmiany planu jest stworzenie warunków prawnych dla wdrożenia ustaleń uchwały Nr LVIII/855/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie akceptacji działań Burmistrza Miasta i Gminy Skawina w zakresie realizacji założeń zawartych w *"Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem"*.

Przedmiotem procedury planistycznej jest zmiana części tekstowej i graficznej ustaleń planu miejscowego, w zakresie:

- 1) likwidacji rezerwy pod teren drogi klasy lokalnej (KDL) i wprowadzenie w jej miejsce nowych terenów, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina, tj. terenu usług sportu lub usług kultury i rozrywki (US-UK) i terenu lasu (ZL),
- 2) utrzymania funkcji sportowej i rekreacyjnej terenu (w ramach dotychczasowego terenu sportu i rekreacji A8US) oraz wprowadzenia możliwości lokalizacji obiektów kultury poprzez wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki o symbolu **1US-UK** (zgodnie z uchwałą kierunkową dotyczącą realizacji założeń zawartych w *Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka”*), z wyłączeniem gruntów leśnych zgodnie z klasyfikacją gruntów (LsIII i LsV) przeznaczonych pod tereny lasu o symbolach **1-2L**, oraz z wyłączeniem fragmentu terenu w zachodniej części obszaru zmiany planu, przeznaczonego zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania pod teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu o symbolu **1US-UA-KOP** (wydzielenie o powierzchni ok. 0,30 ha),
- 3) zmiany przeznaczenia działek gminnych nr 3803/3, 3804/3 i 3803/5 (z dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A65MN i A99MN) pod teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki o symbolu **1US-UK**,
- 4) utrzymania przeznaczenia części działki nr 3803/4 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu **1MN-U** (w ramach dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A65MN);
- 5) ustalenia wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zachodniej części terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki **1US-UK** na poziomie 15% (co stanowi obniżenie ustalonego dotychczas wskaźnika 40% w terenie A8US) i podwyższenie tego parametru do 20% we wschodniej części terenu w ramach **strefy ograniczonych parametrów**, wyznaczonej na rysunku zmiany planu (zgodnie z dotychczas ustalonym wskaźnikiem 20% dla terenów A65MN i A99MN);
- 6) ustalenia wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu **1US-UA-KOP** na poziomie 15% (co stanowi obniżenie ustalonego dotychczas wskaźnika 40% w terenie A8US),
- 7) ustalenia wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenie **1US-UK** do 40% (co stanowi utrzymanie tego parametru na poziomie dotychczas obowiązującym w planie miejscowym dla

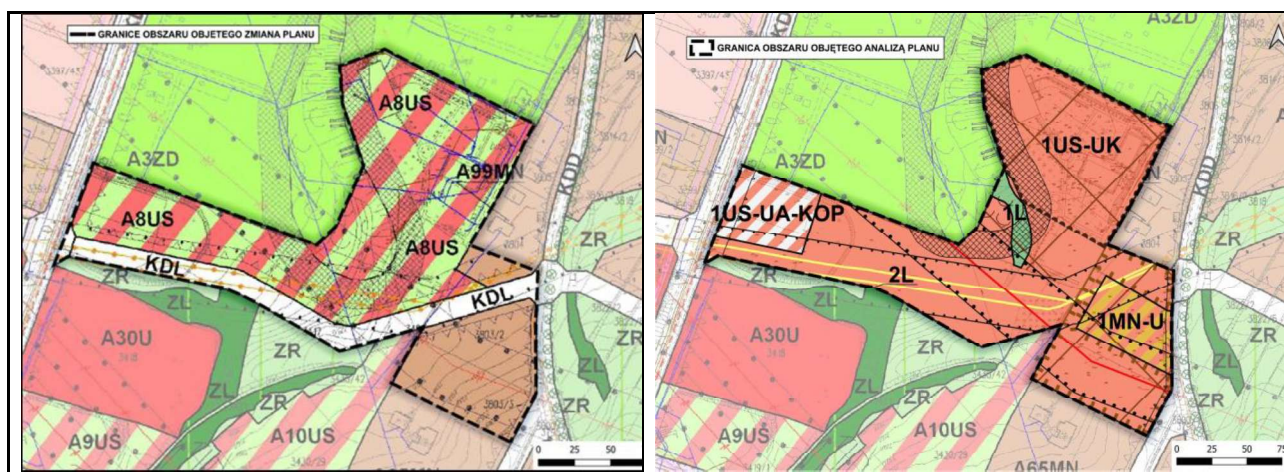
terenu A8US oraz obniżenie tego parametru w stosunku do ustalonej dotychczas wartości 60% dla terenów A65MN i A99MN);

- 8) ustalenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wartościami określonymi w dotychczas obowiązującym planie miejscowym - dla zachodniej części terenu **1US-UK** do 15m i dla terenu **1MN-U** do 10m, podniesienie parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla wschodniej części terenu **1US-UK** do 15m (w stosunku do dotychczas ustalonego wskaźnika 10m dla terenów A65MN i A99MN), oraz obniżenie parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu **1US-UA-KOP** do 12m (w stosunku do dotychczas ustalonego wskaźnika 15m dla terenu A8US);
- 9) obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej na: minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej) (z dotychczas ustalonego: 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca/ 5 zatrudnionych);
- 10) obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych dla obiektów sportowych takich jak hale, lodowiska, boiska itp.: minimum 5 miejsc na 100 użytkowników (z dotychczas ustalonego: 10 miejsc na 100 użytkowników).

Procedura planistyczna dotyczy sporządzenia części tekstowej oraz graficznej ustaleń planu w ww. zakresie, w dostosowaniu do wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zmianie planu utrzymuje się przeznaczenie dotychczasowego terenu sportu i rekreacji oraz wprowadza możliwości lokalizacji obiektów kultury i rozrywki. Wyznaczone zmianą planu nowe tereny inwestycyjne (wprowadzone w miejsce dotychczasowej rezerwy terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej) stanowią uzupełnienie obszarów wskazanych do zainwestowania w obowiązującym planie miejscowym. W związku z powyższym, zakres i przedmiot zmian stanowią jedynie niewielką modyfikację przyjętego w 2013 r. planu miejscowego.

Na rycinie poniżej wskazano lokalizację obszaru objętego zmianą planu oraz projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka” na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowanie własne



Ryc. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą oraz projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka” na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowanie własne

Zgodność zmiany planu z ustaleniami Studium:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Jednakże zgodnie z art. 65 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca

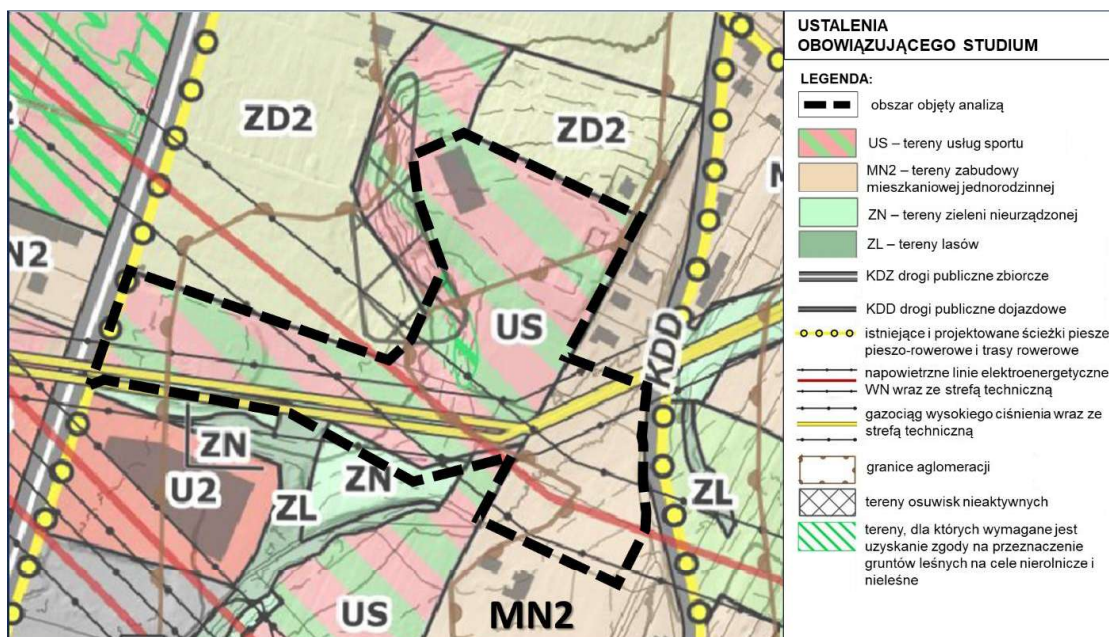
2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Zgodnie natomiast z art. 67 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W Gminie Skawina nie wszedł w życie plan ogólny, wobec czego, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium.

W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych, Tom II dotyczący kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z rysunkiem Studium – muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Obszar objęty analizą podlega ustaleniom obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina, przyjętego uchwałą Nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r. W granicach obszaru opracowania znajdują się następujące tereny wyznaczone w obowiązującym studium:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji o symbolu US,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2,
- 3) tereny zieleni nieurządzonej o symbolu ZN,
- 4) tereny lasów o symbolu ZL.

Na rycinie poniżej wskazano lokalizację obszaru objętego zmianą planu na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych:



Ryc. 2. Obszar objęty analizą na tle fragmentu rysunku obowiązującego Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego; opracowanie własne, źródło: www.sip.gison.pl/skawina

Zgodnie z zapisami Tomu II obowiązującego Studium w rozdziale 3 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów” w podrozdziale 3.2 „Ustalenia dla poszczególnych terenów”, w celu uzyskania właściwych efektów przestrzennych, w tym utrzymania ładu przestrzennego przy realizacji

nowego zagospodarowania, określono, ramowe wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, które winny być doprecyzowane na etapie opracowania planu miejscowego. W zapisach studium:

- **dla terenów usług sportu (US), ustalono:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) boiska sportowe,
- b) baseny, hale sportowe oraz inne obiekty sportowe i rekreacyjne, w tym wypożyczalnie sprzętu sportowego,
- c) obiekty usług medycznych,
- d) stadniny koni;

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty z zakresu usług gastronomii i hotelarstwa,
- b) obiekty socjalne, administracyjne i gospodarcze służące obsłudze usług z przeznaczenia podstawowego,
- c) parkingi.

- 3) w ramach wskaźników urbanistycznych określono:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%,
- b) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla hal sportowych, basenów, budynków w stadninach koni - 15 m,
 - dla pozostałych budynków – 12 m.

W ramach innych ustaleń dla terenów US, dopuszcza się ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji boisk innych niż trawiaste oraz realizacji obiektów i urządzeń związanych z jazdą konną typu wybiegi, parkury.

- **dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), ustalono:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym w terenach MN2
- c) zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego
- d) zabudowa mieszkaniowo – usługowa

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa inna niż wskazana w przeznaczeniu podstawowym
- b) garaże, miejsca postojowe
- c) budynki gospodarcze

- 3) w ramach wskaźników urbanistycznych określono:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- b) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej w terenach MN2 – 10 m,
 - dla zabudowy zagrodowej – 12 m,
 - dla pozostałych budynków – 8 m;

- **dla terenów zieleni nieurządzonej (ZN), ustalono:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni nieurządzona,
- b) grunty rolne;

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: niewielkie enklawy lasów;

- 3) w ramach wskaźników urbanistycznych określono: maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków infrastruktury technicznej – 6 m;

- **dla terenów lasów (ZL), ustalono:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty leśne
- b) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciek, rowy melioracyjne
 - b) wody stojące
- 3) w ramach wskaźników urbanistycznych określono: maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków związanych z gospodarką leśną – 7 m.

Ponadto zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, rozdz. 3.1. USTALENIA OGÓLNE:

„3. W terenach MN1, MN2, MU1, MU2, MU3, MW1, MW2, MWU, RM, UP, US, UT1, UT2, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko za wyjątkiem: dróg publicznych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, parkingów lub zespołów parkingów, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

(...)

10. We wszystkich terenach (z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,) dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym tzw. błękitno-zielonej infrastruktury) z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

11. We wszystkich terenach (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji, w tym dróg (publicznych, wewnętrznych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych), ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść do budynków, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

(...)

18. Dopuszcza się odstępianie od wskaźników oraz zasad dotyczących zasad kształtowania zabudowy określonych dla poszczególnych kategorii terenów, w przypadku lokalizacji obiektów usługowych z zakresu: opieki społecznej, służby zdrowia, oświaty i wychowania, kultury, administracji, sportu i rekreacji oraz usług sakralnych.”

W ustaleniach dotyczących obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym (rozdz. 8.1.4. PRZESTRZENIE PUBLICZNE), zapisano:

„Zgodnie z art. 2 pkt. 6 u.p.z.p. pod pojęciem „obszar przestrzeni publicznej” należy rozumieć

„obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Wykształcenie przestrzeni publicznych wymaga wskazania w planach miejscowych miejsc ich lokalizacji lub dopuszczenia ich realizacji poprzez zapisy planów.

Podstawowymi kierunkami działań w zakresie utworzenia przestrzeni publicznych powinny być:

(...)

6) modernizacja oraz wytworzenie nowych przestrzeni publicznych w sąsiedztwie obiektów usług publicznych oraz powiązanie ich z terenami zielonymi,

7) podjęcie działań mających na celu zapewnienie przestrzeniom publicznym charakteru wielofunkcyjnego,

8) modernizacja OKR Gubałówka w Skawinie,”

Natomiast w zakresie dopuszczalnych zmian wprowadzanych w planach miejscowych, ustalono w rozdz.

9.5. DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN:

„Dopuszcza się zmiany zasięgu przestrzennego obszarów określających kierunki zagospodarowania oraz zmiany w zakresie ustaleń w planach miejscowych w stosunku do ustaleń Studium, w następujących sytuacjach:

- konieczności dostosowania do ujawnionych zmian w klasyfikacji gruntów, w szczególności dotyczących zasięgu dróg, terenów leśnych oraz wód;

(...)

- konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej oraz lokalizacji i zmiany przebiegu dróg;

(...)

- konieczności realizacji usług publicznych;

(...)

Ponadto:

(...)

- *we wszystkich terenach dopuszcza się wprowadzanie zalesień z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;*
- *dopuszcza się uszczegółowienie lub ograniczenie dopuszczonych w Studium usług, działalności gospodarczej i produkcyjnej;*
- *dopuszcza się odstąpienie od wskaźników oraz zasad dotyczących zasad kształtowania zabudowy określonych dla poszczególnych kategorii terenów, w przypadku lokalizacji obiektów usług z zakresu: opieki społecznej, służby zdrowia, oświaty i wychowania, kultury, administracji, sportu i rekreacji oraz usług sakralnych;"*

Zgodnie z powyższym, proponowany zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych (obejmujący zarówno zmiany części tekstowej jak i graficznej planu), jest zgodny z ustaleniami obowiązującego 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:

zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpływają istotnie na kształtowanie ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki. W ramach dotychczasowego terenu sportu i rekreacji A8US - proponuje się utrzymanie przeznaczenia dotychczasowego terenu oraz wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów kultury i rozrywki poprzez wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki o symbolu **1US-UK** (zgodnie z wytycznymi uchwały Nr LVIII/855/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie akceptacji działań Burmistrza Miasta i Gminy Skawina w zakresie realizacji założeń zawartych w "*Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno –Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem*"), z wyłączeniem gruntów leśnych (zgodnie z klasyfikacją gruntów - LsIII i LsV) przeznaczonych pod tereny lasu o symbolach **1-2L**, oraz z wyłączeniem fragmentu terenu w zachodniej części obszaru zmiany planu, przeznaczonego zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania pod teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu o symbolu **1US-UA-KOP** (wydzielenie o powierzchni ok. 0,30 ha). W ramach dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A65MN i A99MN - proponuje się zmianę przeznaczenia działek gminnych nr 3803/3, 3804/3 i 3803/5 pod teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki o symbolu **1US-UK** (zgodnie z ustaleniami §24 ust. 3 pkt 1 oraz §9 ust. 1 pkt 7 obowiązującego planu, w terenie przeznaczonym dotychczas pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną A65MN i A99MN, możliwa jest lokalizacja zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i wolnostojących obiektów usługowych). W ramach dotychczasowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A65MN - proponuje się utrzymanie przeznaczenia części działki nr 3803/4 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu **1MN-U** (zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planu miejscowego w §24 ust. 3 pkt 1 oraz §9 ust. 1 pkt 7). Ponadto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych, w stosunku do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, proponuje się wprowadzenie następujących zmian:

- 1) obniżenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zachodniej części terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki **1US-UK** na poziomie 15% (z dotychczas 40% w terenie A8US);
- 2) obniżenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu **1US-UA-KOP** na poziomie 15% (z dotychczas 40% w terenie A8US),
- 3) obniżenie wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy we wschodniej części terenu **1US-UK** do 40% (z ustalonego dotychczas 60% dla terenów A65MN i A99MN);
- 4) obniżenie parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu **1US-UA-KOP** do 12 m (z dotychczas 15 m);
- 5) obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej na: minimum 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej) (z dotychczas ustalonego: 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca/ 5 zatrudnionych);

- 6) obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych dla obiektów sportowych takich jak hale, lodowiska, boiska itp.: minimum 5 miejsc na 100 użytkowników (z dotychczas ustalonego: 10 miejsc na 100 użytkowników).

Zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpłyną znacząco na parametry zabudowy i sposób kształtowania architektury, ani na charakter i odbiór przestrzeni.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

zaproponowane zmiany ustaleń planu nie wpływają istotnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru w sposób inny, niż ustalenia planu obowiązującego. Wyznacza się nowe tereny do zainwestowania w miejsce dotychczas wskazane pod lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej oraz zmienia się zakres przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na obszarze wskazanym dotychczas do zainwestowania. Obniża się parametr terenu biologicznie czynnego dla części terenu objętego zmianą plan oraz obniża się wskaźniki parkingowe, natomiast pozostałe parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostają zachowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

w treści projektu zmiany planu nie formułowano ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym zmianą planu nie występują takie tereny. Ustalono, iż prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Wskazano, iż należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie. Przyjęto podstawowy system zagospodarowania wód opadowych z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych jako retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie. Ponadto nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wyszczególnionych obiektów o charakterze infrastrukturalnym.

Ponadto wprowadzono nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. III. Dla celów ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez wykonywanie nasypów, wykopów, oskarpowań oraz niwelowanie i nawożenie terenu itp., nie związanych z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowej zabudowy, mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego 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.

Wyznaczone zmianą planu tereny inwestycyjne stanowią uzupełnienie obszarów ustalonych planem miejscowym dla obszaru Miasta Skawina, uchwalonym w 2013 r. W projekcie zmiany planu wyznaczono nowe tereny do zainwestowania wyłącznie w miejscu dotychczasowej rezerwy terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) grunty leśne (LsIII i LsV) przeznaczone zostały w zmianie planu pod tereny lasu o symbolach 1-2L.

Nie przewiduje się, aby zaproponowane zmiany mogły wpłynąć na zwiększenie oddziaływań na środowisko w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wynikających z dotychczasowych przesądzeń planistycznych.

4) 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 ani dobra kultury współczesnej. Dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Na obszarze objętym zmianą planu nie wskazano stanowisk archeologicznych w związku z czym 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.

Niezależnie od powyższego, ze względu na wskazania zawarte w załączniku do uchwały Nr LVIII/855/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie akceptacji działań Burmistrza Miasta i Gminy

Skawina w zakresie realizacji założeń zawartych w *"Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno –Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem"*, w zmianie planu miejscowego wyznaczono *strefę ochrony OKR Gubałówka* obejmującą całe pierwotne założenie ośrodka rekreacyjno-kulturalny „Gubałówka”, który powstał w latach 50-tych XX wieku. Niegdyś był on jednym z ważniejszych obiektów w mieście, pełniącym istotne funkcje społeczne i reprezentacyjne. Obecnie obiekt ten stanowi dorobek współcześnie żyjących pokoleń o wartości historycznej oraz kulturowej, który pozostawał dotąd bez jakichkolwiek ograniczeń w dysponowaniu lub przekształcaniu. W ramach wyznaczonej strefy zaproponowano szczegółowe ustalenia zarówno odnośnie do samego obiektu, jak również do jego otoczenia.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wybranych inwestycji celu publicznego. Ustalono, iż prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Wskazano, iż należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie. Ze względu na istniejące osuwisko nieaktywne nr 37378, zlokalizowane częściowo w obszarze objętym zmianą planu miejscowego, w tekście planu sformułowano ustalenia w zakresie terenów zagrożonych osuwiskami. Nie formułowano ustaleń w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarze objętym zmianą nie znajdują się takie tereny. Ustalono także, że należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

walory ekonomiczne przestrzeni zostaną wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium. Zakres i przedmiot zmian stanowi niewielką modyfikację przyjętego w 2013 r. planu miejscowego z jego późniejszymi zmianami.

Zaproponowane modyfikacje ustaleń planu wpłyną na możliwość lepszego wykorzystania terenu usług, zajmowanego przez Ośrodek Kulturalno –Rekreacyjnego „Gubałówka” i umożliwią rozwój jego otoczenia, w związku z czym nie przewiduje się, aby zaproponowane zmiany mogły wpłynąć negatywnie na zmianę walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) prawo własności:

projekt zmiany planu sporządzany jest z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych, zgodnie z celem określonym w uchwale Nr X/126/25 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka”. Zmianą planu wprowadza się ustalenia ingerujące w prawo własności w odniesieniu do części działki ewid. nr 3803/4, obr. Skawina, stanowiącej aktualnie własność prywatną. W projekcie zmiany planu miejscowego część ww. nieruchomości została przeznaczona pod teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem IUS-UK, w celu stworzenia połączenia funkcjonalno-przestrzennego dwóch fragmentów tego terenu, rozdzielonego terenem IMN-U, wyznaczonym na pozostałej części przedmiotowej działki nr 3803/4.

8) 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 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. Zaproponowane modyfikacje ustaleń planu dotyczą terenu sportowo-rekreacyjnego służącego lokalnej społeczności i wypełniają potrzebę interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji nowoczesnego

kompleksu sportowo - rekreacyjnego z usługami kultury i rozrywki, który pozwoli na zaspokojenie potrzeb dzieci i młodzieży oraz osób starszych. Zaproponowane modyfikacje ustaleń wpłyną na umożliwienie intensywniejszego i atrakcyjniejszego wykorzystania terenu, zgodnie z *"Koncepcją funkcjonalno-przestrzenną obszaru Ośrodka Kulturalno –Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem"*, opracowaną przy szerokim udziale społecznym.

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 dotyczące rozbudowy i 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.

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 Burmistrza Miasta i Gminy Skawina z dnia 7 lutego 2025 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków w terminie do dnia 28 lutego 2025 r., zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. W określonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek do procedowanej zmiany planu miejscowego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzono zgodnie z obowiązującą procedurą planistyczną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

- w lutym 2025 r. udostępniono do publicznej wiadomości ogłoszenie, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, na stronie internetowej BIP oraz obwieszczeniami na tablicach ogłoszeń; w określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób indywidualnych, informacja w tym zakresie została opublikowana w marcu 2025 r.;
- w marcu 2025 r. rozesłane zostały zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu do właściwych organów i instytucji;
- w grudniu 2025 r. wystąpiono o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko; w grudniu 2025 r. i w styczniu 2026 r. uzyskano uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko;
- w listopadzie 2025 r. sporządzono wykaz wniosków organów i instytucji oraz przygotowano projekt zmiany planu miejscowego;
- w marcu 2026 r. projekt został skierowany do opiniowania i uzgodnień;
- w lipcu 2026 r. do projektu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii, a następnie skierowano projekt ponownie do opiniowania i uzgodnień;
- w sierpniu 2026 wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i przygotowano projekt wraz z niezbędną dokumentacją do konsultacji społecznych.

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru.

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 skalę zagospodarowania terenu i 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.

Zasadniczym celem sporządzenia zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy, umożliwiających budowę nowoczesnego ośrodka sportowo- rekreacyjnego wraz z usługami kultury i rozrywki oraz zwiększenie atrakcyjności i poszerzenie oferty obiektu stanowiącego własność gminy. Zmiana planu miejscowego jest niezbędna dla realizacji uchwały nr LVIII/855/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie akceptacji działań Burmistrza Miasta i Gminy Skawina w zakresie realizacji założeń zawartych w *„Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno –Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem”*.

Przy wprowadzonych zmianach wyważony został interes publiczny i interesy prywatne. Zaproponowane zmiany w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, nie mają znaczącego wpływu na stan zagospodarowania terenów sąsiednich. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do zmiany planu, nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4

Zmiana planu w zakresie opisanym w części początkowej uzasadnienia, nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone tereny stanowią uzupełnienie obszarów ustalonych planem miejscowym dla obszaru Miasta Skawina, uchwalonym w 2013 r. W projekcie zmiany planu wyznaczono nowe tereny do zainwestowania wyłącznie w miejscu dotychczasowej rezerwy terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej. Przeznaczenie terenów do zainwestowania utrzymano zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego i poszerzono, zmieniając nazewnictwo przeznaczeń zgodnie z obowiązującymi regulacjami, utrzymując parametry i wskaźników zabudowy oraz dopuszczony sposób zagospodarowania. Wprowadzona zmiana nie wpływa na zmianę transportochłonności układu przestrzennego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, umożliwia również 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina.

W §2 ust. 1 ww. uchwały stwierdzono częściowy brak aktualności uchwały 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, jednocześnie zgodnie z zapisem w ust. 6 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

Na skutek wprowadzonej zmiany, polegającej na likwidacji terenu planowanej drogi klasy lokalnej, nastąpi nieznaczne zwiększenie możliwej do zrealizowania powierzchni zabudowy w terenie usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Poszerzenie terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczonego symbolem IUS-UK obejmuje nieruchomości pozyskane przez gminę, w związku z powyższym zmiana planu nie będzie stanowiła dodatkowego obciążenia dla budżetu gminy.

Ustalona 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, by przedmiotowa zmiana planu mogła rodzić skutki finansowe wynikające ze spadku wartości nieruchomości. Nie prognozuje się zmian wpływów związanych z podatkiem od gruntów, budynków i budowli. Nie przewiduje się kosztów związanych z poniesieniem wydatków na infrastrukturę drogową ani sieci uzbrojenia terenu – ustalenia w tym zakresie pozostają niezmienione w odniesieniu do planu obowiązującego.