

Projekt

z dnia
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w mieście
Myślenice pn. „Zarabie- rejon ul. Bukowej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 609 ze zm.) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w mieście Myślenice pn. „Zarabie- rejon ul. Bukowej”, na wniosek złożony przez Wieliczka Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru w mieście Myślenice pn. „Zarabie- rejon ul. Bukowej” określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

mgr Agnieszka Nawracaj
Kr-4025

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
OBSZARU W MIEŚCIE HYSŁENICE PN. ZARABIE - REJON UL. BUKOWEJ**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZEBIEŻENIEGO OMIY HYSŁENICE










SKALA 1:10 000

OPISY I SYMBOLE
1. 4. PRZEBIEŻENIE
2. 3. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

RYSUUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Hysłenice z dnia

ELEMENTY PLANU OZNAKOWANE NA RYSUNKU PLANU, SKŁADNIKI USTALENIA PLANU

-  1PW teren zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
-  1ZN teren zielony naturalny
-  1ZP teren zielony urządzeniowy
-  1KDD teren drogi dojazdowej
-  1MMW teren zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
-  1ZP teren zielony urządzeniowy
-  1KDD teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU OZNAKOWANE NA RYSUNKU

-  granica aglomeracji Hysłenice
-  granica wyznaczona do zabudowy



SKALA 1:1000

Wyodrębniono mapkę zasadniczą w postaci wektorowej sporządzoną 30.07.2024 r. z Geograficznego Odnosa Dokumentacji (Geodazy/Geo) i Kartograficznej w Krakowie (EPSC: 2178)

Uzasadnienie

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3 oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Złożony przez Inwestora projekt ZPI spełnia wymogi określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Projekt ZPI obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1. Integralnymi częściami ww. uchwały, są:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Rozwiązania zaproponowane w planie określono w odniesieniu do ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice, zatwierdzonego Uchwałą Nr 340/XL/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach w dniu 30 października 2017r.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 1,6930 ha.

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie oznaczonym symbolem 1MW, inwestycję uzupełniającą – realizacja połączenia komunikacyjnego z drogą powiatową poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oraz zagospodarowanie fragmentu terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP, jako terenu publicznie dostępnego, gdzie planowana jest realizacja m.in. siłowni, placu zabaw, tężni solankowej oraz boiska wielofunkcyjnego.

Na etapie umowy urbanistycznej dopuszcza się rozszerzenie, zmianę lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających wskazanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice.

W obszarze objętym ZPI zostały wyznaczone tereny o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) 1MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) 1ZP– Teren zieleni urządzonej,
- 3) 1ZN – teren zieleni naturalnej,

4)1KKD– teren drogi dojazdowej.

Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego spowoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice pn. Zarabie wraz z sołectwem Chełm (Uchwała Nr 408/XLV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 23 kwietnia 2014 roku; Dz. U. Woj. Małop. z dnia 21 maja 2014 r. poz. 2846) w części objętej zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru w mieście Myślenice pn. Zarabie - rejon ul. Bukowej.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadzony został w miejsce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (fragment terenu 28 MN1 z obowiązującego mpzp) oraz fragmentu terenu zieleni nieurządzonej ZR. Planowany odcinek drogi publicznej 1KDD wprowadzono w pasie wyłączonym aktualnie z zainwestowania ze względu na strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia, który planowany jest do przebudowy.

W związku ze zmianą lokalizacji gazociągu odcinek drogi 2KDW zmieniono na teren zieleni naturalnej, w którym docelowo przebiegać będzie gazociąg.

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym zgodny jest też z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m. in. realizację parku w terenie zabezpieczonym pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną czy proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Ocenia się potencjalny wpływ ustaleń planu na wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza skutków finansowych pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu i pozwala uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata w budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu. Ocenia czy projekt planu skutkuje kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny oraz budową bądź rozbudową fragmentów dróg publicznych obsługujących nowe tereny zabudowy.

ZPI skutkuje kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny pod budowę nowych odcinków dróg publicznych, a także infrastruktury - realizacja drogi wskazana została jako inwestycja uzupełniająca, a koszt realizacji stanowi przedmiot umowy urbanistycznej.

Przy realizacji ustaleń planu można się spodziewać przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie pod różnego typu zabudowę w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu) – następuje wzrost wartości nieruchomości po zmianie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Realizacja planu w zakresie budowy budynków przyniesie wpływy z podatków od nieruchomości szacowane na wyższe, niż w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.