

Projekt

z dnia 12 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

P.K.
/12

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3,
przy ul. Góreckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Rada Miejska Skoczowa

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów przyjętego Uchwałą Nr XX/224/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 czerwca 2016 roku

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3,
przy ul. Góreckiej.**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3, przy ulicy Góreckiej o powierzchni ok. 5,65 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XII/132/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000 oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 ust. 1 pkt 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole podane w **§ 3**, określające przeznaczenie terenu.

3. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:

- 1) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) istniejąca stacja transformatorowa.

§ 3. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole oznaczone na rysunku planu:

- 1) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
- 2) **UI** – teren zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **Z** – teren zieleni;
- 5) **KDZ** – tereny dróg publicznych – dróg klasy zbiorczej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3, przy ul. Góreckiej, dla którego ustalenia ujęte są w uchwale;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Skoczowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania nadziemnych elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,0 m,
 - b) podjazdów dla niepełnosprawnych lub innych obiektów związanych z infrastrukturą komunikacyjną, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale, nie może istnieć samodzielnie;
- 10) **mieszkania funkcyjne** – część mieszkalna budynku związana z obsługą przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się realizację mieszkań funkcyjnych w budynku wolnostojącym;
- 11) **usługi nieuciążliwe** – rozumie się przez to działalność i usługi niepowodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: **30,0 m**, o ile przepisy **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub o przekroczonych parametrach niż podane dla poszczególnych terenów z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczenia istniejących parametrów maksymalnie o 10%.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach;
- 3) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 4) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 5) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych - ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla terenów **UO** przeznaczonych pod zabudowę usług oświaty jak dla terenów przeznaczonych na stały i czasowy pobyt dzieci i młodzieży.

§ 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogi **Bz4 KDZ1, Bz4 KDZ2**;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu **Bz4 U1** poprzez dojazd znajdujący się poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych:
 - a) dla terenu zabudowy usług oświaty **Bz4 UO1**:
 - 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenu zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa **Bz4 UI1**:
 - 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla terenu zabudowy usługowej **Bz4 U1**:
 - dla obiektów usługowych: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - dla obiektów magazynów i składowania: 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 4) minimalna szerokość dojazdów: 5 m;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) sposoby realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, parkingi otwarte, parkingi podziemne lub wielopoziomowe.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w wodę**: z sieci wodociągowej;
- 2) **odprowadzenie ścieków bytowych**: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych oraz możliwość odprowadzenia do cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **zaopatrzenie w gaz**: z sieci gazowej;

5) **zasilanie w energię elektryczną poprzez:**

- a) istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
- b) sieć średniego i niskiego napięcia,
- c) przyłącza średniego i niskiego napięcia;

6) **zaopatrzenie w ciepło:** z indywidualnych źródeł ciepła;

7) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu.

§ 9. Obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Nr 347 (GZWP) „Dolina rzeki Górna Wisła” - ochrona zasobów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obszar planu w całości znajduje się w **strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych** z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawisłu. Warunki zagospodarowania strefy są określone w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 240 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m.
- 3) Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

§ 12. Wszystkie tereny, dla których plan miejscowy ustala określone przeznaczenie, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 13. 1. Dla terenu **zabudowy usług oświaty** oznaczonego na rysunku planu symbolem **Bz4 UO1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty, usługi publiczne oraz usługi związane z opieką społeczną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe niekolidujące z usługą oświaty,
 - b) obiekty oraz urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) mieszkania funkcyjne,
 - d) dojazdy, dojścia piesze, miejsca postojowe,
 - e) ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - f) zieleń urządzonej i izolacyjnej,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 16 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **Bz4 KDZ1**,

h) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 7, pkt 3, lit. a.

2. Dla terenu **zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa** oznaczonego na rysunku planu symbolem **Bz4 UI1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług porządku i bezpieczeństwa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia zaplecza technicznego, socjalnego (w szczególności: garaże, magazyny, stanowiska mycia samochodów i sprzętu, wieże ćwiczeń) z przeznaczeniem podstawowym,

b) mieszkania funkcyjne, pomieszczenia do dodatkowego zakwaterowania,

c) pomieszczenia biurowo- administracyjne,

d) usługi,

e) boiska i inne urządzenia sportowe,

f) place manewrowe, place ćwiczeniowe, oraz inne związane z ochroną bezpieczeństwa p/pożarowego, urządzenie terenowe,

g) dojazdy, dojścia piesze, miejsca postojowe,

h) ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,

i) zieleń izolacyjna, urządzona,

j) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków: 16 m, dla wieży ćwiczeń budynku strażnicy straży pożarnej nie więcej niż do 30,0 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **Bz4 KDZ2**,

h) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 7, pkt 3, lit. b.

3. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **Bz4 U1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, magazynowa oraz składowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) garaże, budynki gospodarcze,

b) dojazdy, dojścia piesze, parkingi, place manewrowe,

c) zieleń izolacyjna, urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- g) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 7, pkt 3, lit. c.

4. Dla **terenu zieleni** oznaczonego na rysunku planu symbolem **Bz4 Z1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia rekreacyjne,
 - b) zieleń izolacyjna i łąkowa,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia wodne;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) utrzymanie zieleni pełniącej funkcję ochrony brzegów, funkcję krajobrazową oraz rekreacyjną.

5. Dla terenów **dróg publicznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **Bz4 KDZ1**, **Bz4 KDZ2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 15%.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

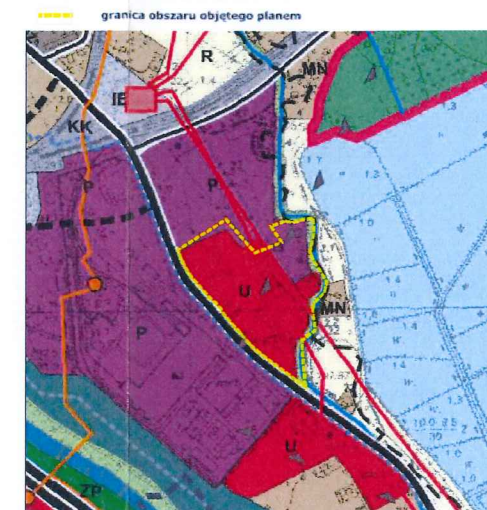
§ 16. Uchwała ulega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

1376/2020
RADA PRAWNY
Grzegorz Górný
KT 3483

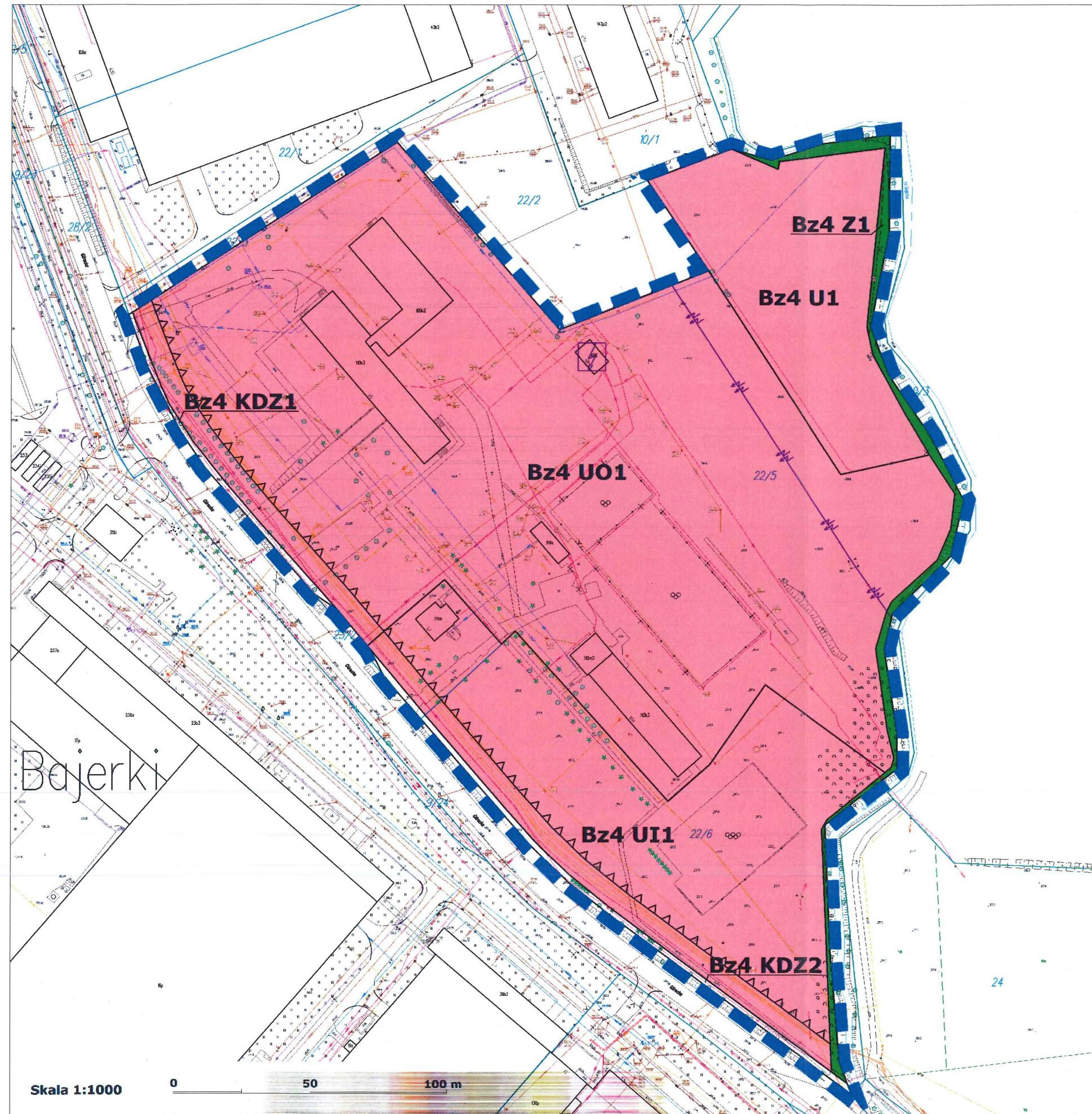
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY SKOCZÓW**

SKALA 1:10000



---	GRANICE SOŁECTW	RL	TERENY ZIELEŃ NISZKIEJ, ŁĄKI, PASTWISKA
---	DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSZEDZEGO	R	TERENY ROLNE
---	DRÓGI ZBIORCZE	WS	TERENY WÓD ŚRODLADOWYCH
---	DRÓGI LOKALNE	KK	TERENY KOLEJOWE
---	WAŻNIEJSZE DRÓGI DOJAZDOWE		GŁÓWNE PUNKTY ZASILANIA
---	WARIANTOWY PRZEBIEG PRZEPRAWY MOSTOWEJ		ŁABIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
---	TERENY O PRZEZWAŻE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ		GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
---	MN		STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE GAZU G ₁₀
---	TERENY O PRZEZWAŻE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ		SIŁOWNIE KOLEKTORY
---	U		PROJEKTOWANA STREFA OCHRONY POŚRODKIEM I UŚCIA WÓD PODZIEMNYCH W POGÓRZU
---	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		TERENY GÓRNICZE
---	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A W TYM:		GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU
---	IW - TERENY UJĘĆ WODY		
---	IE - TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ		
---	OZE - TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (WŁASCIWOŚCIACH ICHOWYCH ZWIĄZANYCH Z ORGANIZACJĄ I ZABUDOWĄ ZAGOSPODAROWANIA)		
---	ZP		TERENY ZIELEŃ URZĄDZONEJ Z PROGRAMU USŁUGOWYM
---	US		TERENY SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
---	ZL		TERENY ZIELEŃ LESNEJ

Bajerki



LEGENDA:

Ustalenia planu:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- UO Teren zabudowy usług oświaty
- UI Teren zabudowy usług porządku i bezpieczeństwa
- U Teren zabudowy usługowej
- Z Teren zieleni
- KDZ Tereny dróg publicznych - dróg klasy zbiorczej

Elementy informacyjne:

- Istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Istniejąca stacja transformatorowa

Skala 1:1000 0 50 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 2020 r.

w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Skoczowa stwierdza – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 2020 r.

w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Skoczowa, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa,
obręb 3 przy ul. Góreckiej

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XII/132/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy Góreckiej.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa – obręb 2 i 3, podjętego Uchwałą Nr XXV/288/2004 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 30 września 2004 r.

Gmina Skoczów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XX/224/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 czerwca 2016 r.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 5,65 ha. Celem opracowania planu jest realizacja wniosku Zarządu Powiatu Cieszyńskiego o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 22/5 i 22/6, położonych przy ulicy Góreckiej w Skoczowie. Nieruchomości te są własnością Powiatu Cieszyńskiego w trwałym Zarządzie Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Skoczowie. W/w zmiana dotyczy planowanego przekazania części w/w terenu pod budowę nowej siedziby jednostki w Skoczowie dla Powiatowej Straży Pożarnej oraz dostosowania ustaleń w nowym planie do docelowego przeznaczenia. Wnioskowana funkcja w nowym planie nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów i znajduje się w strefie oznaczonej **U** (tereny usługowe).

Pozostałe funkcje w obszarze planu (funkcja usług oświaty **UO**, funkcja usługowa **U**, funkcja zieleni **Z**) również nie naruszają ustaleń studium i leżą w obrębie stref: **U** (tereny usługowe), **P** (tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej) oraz **RŁ** (tereny zieleni niskiej, łąki i pastwiska).

Po podjęciu przez Radę Miejską Skoczowa Uchwały w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta Skoczowa, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy ul. Góreckiej, określając formę, miejsce termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski

i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W przypadku wnioskowanej funkcji usług porządku i bezpieczeństwa **UI** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 60% powierzchni działki budowlanej z uwagi na charakter usługi wymagający dużej powierzchni pod zabudowę przy jednoczesnym zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej, która stanowi minimalny wskaźnik dopuszczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wysokość budynków ustalono na 16 m – wynika to z konieczności dostosowania parametrów do stanu istniejącego w sąsiedztwie, natomiast wysokość obiektów budowlanych (wieży ćwiczeń) ustalono na poziomie 30 m, co stanowi parametr dopuszczony przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu o funkcji usług oświaty **UO** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, co odzwierciedla istniejące zagospodarowanie oraz stanowi dopuszczony wskaźnik w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wysokość 16 m dla budynków ustalona w projekcie planu wynika ze stanu istniejącego na danym terenie.

Dla terenu o funkcji usługowej **U** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej, co stanowi kontynuację wskaźnika z obowiązującego planu dotyczącego terenu o funkcji Bz 1 P,U, znajdującego się poza granicą opracowania od strony północnej (Uchwała Nr XXXVII/449/2009 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 29 października 2009 r.). Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10% powierzchni działki budowlanej oraz wysokość budynków na poziomie 15 m, co stanowi również kontynuację obowiązujących ustaleń na w/w terenie.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych ani obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych jak również dóbr kultury współczesnej, które mogłyby być objęte ochroną planistyczną.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Tereny objęte opracowaniem nie leżą w zasięgu obszarów chronionych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Obszar znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 347 (GZWP) „Dolina rzeki Górna Wisła”.

Obszar planu w całości znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawiślu, której granice wyznacza Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 7 stycznia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawiślu (Dz. U. z 2020 r. poz. 115 z dnia 7 stycznia 2020 r.).

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru od strony drogi powiatowej KDZ (ulicy Góreckiej) dla terenu UO i UI oraz dla terenu U poprzez dojazd znajdujący się poza obszarem opracowania.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej. Ustalono odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, nie uwzględniając rozwiązań indywidualnych jak i szczelnych zbiorników na nieczystości indywidualnej oczyszczalni ścieków ze względu na położenie obszaru planu w strefie ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych. Ustalono również odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 3.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 6 października 2020 r. Uwagi do projektu zbierano do 3 listopada 2020 r. – w wyznaczonym czasie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu.

W trakcie opracowania zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków nie będzie miała wpływu na budżet gminy. Przewidywane są natomiast wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Skoczów posiada ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nią obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Skoczów uznaje się za aktualne. W związku z tym niniejszy projekt planu stanowi kontynuację polityki przestrzennej zawartej w studium.

BURMISTRZ

Mirosław Sitko