

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1 i 4

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXVII/317/2017 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1 i 4.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa w zakresie korekty układu komunikacyjnego, w rejonie ulic Górny Bór i Ciężarowa (uchwała nr XLII/515/2002 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 czerwca 2002 r.);
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący centrum i południową część miasta Skoczowa – obręb 1 i 4 (uchwała nr XXII/261/2004 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 czerwca 2004 r.);
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa – obręb 5 (uchwała nr XLV/578/06 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 26 października 2006 r.);
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 4 obejmującego działkę nr 225/2 (uchwała nr XXVI/316/2008 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 30 października 2008 r.);
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skoczowa obręb 4, przy ulicy Górny Bór (uchwała nr XLVII/582/2010 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 26 sierpnia 2010 r.);
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1, przy ulicy Cieszyńskiej (uchwała nr XLIV/558/2014 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 13 listopada 2014 r.);
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ulicy Łęgowej (uchwała nr XLIV/559/2014 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 13 listopada 2014 r.);
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ulicy Targowej (uchwała nr XLIV/560/2014 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 13 listopada 2014 r.);
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ulicy Targowej (uchwała nr XLIV/560/2014 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 13 listopada 2014 r.);
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 3, przy rzece Wisła (uchwała nr XXI/246/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 23 sierpnia 2016 r.);
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ulicy Bielskiej (uchwała nr XXXIV/383/2017 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 października 2017 r.);
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ul. Górny Bór (uchwała nr V/31/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 marca 2019 r.);
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1 przy ulicy Gustawa Morcinka (uchwała nr V/32/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 marca 2019 r.);
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1, przy ul. Ustrońskiej, obejmujący działki nr 219/2 i 219/4 (uchwała nr XXVIII/327/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r.);
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1 przy ul. Górny Bór i Mickiewicza, obejmujący działki nr 842, 847/1 i 847/2 (uchwała nr XXXI/348/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 listopada 2021 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.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków złożonych przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości położonych w obrębie 1 i 4 w mieście Skoczów oraz inwestorów.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach: MŚ – tereny zabudowy śródmiejskiej, MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, P – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, IC, IW, IE, NO – tereny infrastruktury technicznej, ZD – tereny ogródków działkowych, ZP – tereny zieleni urządzonej z programem usługowym, US tereny sportu, rekreacji i turystyki, ZL – tereny zieleni leśnej, ZLZ tereny zalesień, RŁ – tereny zieleni niskiej, łąki, pastwiska, R – tereny rolne, WS – tereny wód śródlądowych, KK – tereny kolejowe, KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD – tereny dróg. Proponowane funkcje mieszczą się w ustaleniach studium.

Po podjęciu przez Radę Miejską Skoczowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1 i 4, Burmistrz jako organ wykonawczy ogłosił przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej oraz przez ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się obwieszczenia i 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 i obowiązujących linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W planie wyznaczono następujące tereny:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW.1 – MW.6** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- **MNUz** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zdrowia;
- **UMN** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MWU.1 – MWU.7** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- **U.1, U.2** - tereny usług nieuciążliwych;
- **U.3, U.4, U.5** – tereny usług;
- **UO** - tereny usług oświaty;
- **UA** – teren usług administracji;
- **UUz** – teren usług nieuciążliwych i usług zdrowia;
- **UKs** – tereny usług kultu religijnego;
- **US.1, US.2** – tereny usług sportu i rekreacji;
- **USw** - teren usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych;

- **PU** – tereny produkcyjno – usługowe;
- **R** – tereny rolnicze;
- **ZP** – tereny zieleni parkowej;
- **ZPUS** – teren zieleni parkowej oraz usług sportu i rekreacji;
- **ZPg** - teren zieleni parkowej z dopuszczeniem garaży;
- **ZPIG** - teren zieleni parkowej i infrastruktury gazowej;
- **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- **ZL** – tereny lasów;
- **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- **WSZ** – tereny wód powierzchniowych i zieleni;
- **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej;
- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- **KPJ** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- **KP** – tereny ciągów pieszych;
- **KPR** – teren drogi pieszo-rowerowej;
- **PM** - teren placu miejskiego (ryнку);
- **KDp** – tereny parkingów;
- **TK** – teren kolei;
- **KG** – teren garaży;
- **IE** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- **IC** – teren infrastruktury ciepłowniczej;
- **IC-PU** – teren infrastruktury ciepłowniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej;
- **IG** – teren infrastruktury gazowej;
- **IK** – tereny infrastruktury kanalizacyjnej.

Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz geometria dachów dla poszczególnych terenów odpowiada ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych terenów została wyliczona z uwzględnieniem dopuszczanej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działek budowlanych. Wysokość budynków ustalono, nie przekraczając dopuszczonych wartości w studium, kontynuując jednak ustalenia innych planów na analizowanym obszarze.

W projekcie planu ponadto uwzględniono wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych. Obszar objęty planem znajduje się w obszarach objętych ochroną tj. częściowo w graniach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, częściowo w granicach obszaru Natura 2000 PLB240001 „Dolina Górnej Wisły”, częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”. W granicy planu występują również dwa pomniki przyrody (w obrębie 1).

W obszarze planu występują grunty leśne - w trakcie procedury planistycznej będzie wymagane uzyskanie zgody na nieleśne wykorzystanie gruntów.

Obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu udokumentowanych złóż ani terenów górniczych.

W projekcie planu wzięto pod uwagę wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajduje się staromiejski układ urbanistyczny Skoczowa, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-389/81 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku Białej z dnia 27 marca 1981 r. numer KL. IV-5340/22/81. Na obszarze objętym planem występuje 27 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W obszarze planu występuje również stanowisko archeologiczne 1/AZP 108-45/9 – średniowieczne miasto lokacyjne, dla którego wyznaczono strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

W obszarze objętym planem występują również obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (154 obiekty). Dla ww. obiektów ustalono zasady postępowania przy inwestycjach. Ponadto w planie ustalono strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”, „A2”, „A3”. Dla ww. stref ustalono zasady postępowania przy inwestycjach. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. W związku z tym nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

W projekcie planu uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wprowadzając obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Dla w/w obszarów ustalono odpowiednie ochronne zapisy.

Uchwałą nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 roku Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Obszar planu częściowo położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Skoczów”. Wnioski i rekomendacje zwarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w projekcie planu m. in. przez wyznaczenie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej „A1”, „A2”, „A3”. W ww. strefach ustalono nakazy i zakazy dotyczące m.in. kształtowania zabudowy, co gwarantuje ochronę układu urbanistycznego. Ocenia się brak negatywnego oddziaływania postanowień projektu planu na krajobraz.

W obszarze planu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w strefie od cmentarza 50 m, 150 m, 500 m – wprowadzono odpowiednie ustalenia dla tych terenów, w tym zakaz zabudowy w strefie o szerokości 50 m.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej.

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, 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. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji, natomiast drogi wewnętrzne w obrębie działek ewidencyjnych o dużej powierzchni zostaną wydzielone indywidualnie.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania.

Następnie projekt planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 31.03.2025 r. do 21.04.2025 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 08.04.2025 r. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 05.05.2025 r.

Następnie projekt planu będzie przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28.11.2025 r. do 19.12.2025 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 10.12.2025 r. Uwagi do projektu planu będą zbierane do dnia 02.01.2026 r.

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

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy po stronie wydatków. Przewidywane są również 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 dokument pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skoczów”. Dokument przyjęto Uchwałą Nr XIII/137/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18 grudnia 2019 r. Zgodnie z w/w dokumentem zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1 i 4.