

Projekt

z dnia 7 czerwca 2021 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa
Pogórze przy ul. Zamek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XIII/135/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze przy ul. Zamek. **Rada Miejska Skoczowa stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze przy ul. Zamek” 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 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze przy ul. Zamek**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego;
- 2) granica złoża gazu ziemnego "Pogórz";
- 3) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 CN 2,5 MPa.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Pogórze przy ul. Zamek o powierzchni 6,89 ha;
- 2) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Skoczowa;

- 3) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie terenu, które jest wyłączne lub dominujące na danym terenie i tym samym na każdej działce budowlanej na tym terenie;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście, określająca dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego do linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy obiektów liniowych, sieci uzbrojenia terenu, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, konstrukcji oporowych, podziemnych części obiektów budowlanych, placów postojowych, parkingów oraz obiektów małej architektury; dopuszcza się wysunięcie za wyznaczoną linię elementów budynków takich jak schody, pochylnie, rampy, ganek, daszek, balkon, wykusz, taras - o maksymalnie 2,0 metry;
- 6) wysokość zabudowy to:
 - a) wysokość budynku, o której mowa §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) wysokość budowli mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) usługi zdrowia i opieki – obiekty lub pomieszczenia związane z opieką medyczną w tym gabinety medyczne, przychodnie lekarskie, szpitale, sanatoria a także budynki opieki społecznej i socjalnej, poradnie, hospicja, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, rencisty, spokojnej starości, schroniska;
- 8) usługi pielęgnacyjne – obiekty lub pomieszczenia służące działalności kosmetyczno – pielęgnacyjnej w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, salony odnowy, siłownie;
- 9) biura – obiekty lub pomieszczenia do pracy biurowej służące działalności związanej z funkcjonowaniem danej organizacji, zarządzaniem, finansami, doradztwem, pośrednictwem, projektowaniem, archiwizowaniem, informatyką, reklamą, działalnością wydawniczą;
- 10) usługi drobne – obiekty lub pomieszczenia służące do działalności związanej z wytwarzaniem lub naprawą artykułów użytku osobistego, domowego lub biurowego w tym działalność rzemieślnicza z wyłączeniem działalności związanej z naprawą, pielęgnacją i diagnostyką pojazdów;
- 11) gastronomia i rozrywka – obiekty lub pomieszczenia służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną oraz rozrywką w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, kluby, kręgielnie;
- 12) usługi oświatowo-wychowawcze – obiekty i pomieszczenia służące do działalności oświatowej oraz wychowawczej jak przedszkola, żłobki, szkoły, biblioteki;
- 13) sport i rekreacja – obiekty lub pomieszczenia związane z usługami sportu i rekreacji w tym sale sportowe, boiska, place zabaw, tory wyścigowe, baseny, kąpieliska, siłownie, łaźnie;
- 14) mieszkania funkcyjne - część mieszkalna budynku związana z obsługą przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 3) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy "lokalna".

§ 5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojeżdż, dojazdów oraz tras rowerowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**.

§ 8. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 9. Dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym dopuszcza się poziom hałasu:

- 1) dla terenów o symbolu **U** jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 2) dla terenów o symbolu **US** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

§ 12. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 13. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem:

- 1) znajdują się obszary lub obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj. zespół dworsko-folwarczny (wpisany do rejestru zabytków Województwa Śląskiego pod pozycją A-345/76), dla którego szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania regulują przepisy odrębne dotyczące zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu, w obrębie której:
 - a) ustala się nakaz zachowania starodrzewu;
 - b) ustala się nakaz utrzymania powiązań widokowych;
 - c) ustala się zakaz zmiany konfiguracji terenu;
 - d) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy na terenie parku;
 - e) ustala się zakaz wprowadzania ogrodzeń na terenie parku (za wyjątkiem żywopłotów);
 - f) dopuszcza się dostosowanie dachu dawnego budynku administracyjnego do dachów na istniejących budynkach DPS;
 - g) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków DPS;
 - h) dopuszcza się, na terenie założenia parkowego, prowadzenie działalności w zakresie usług społecznych, w tym min. domu pomocy społecznej, domu dla samotnych matek z dziećmi;
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 15. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego "Pogórz" (ID MIDAS 1295).

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 17. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

9. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji, dla dróg oznaczonych symbolem **KDL** (częściowo położonych poza ganicami planu) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających od 0,5 do 5,2 m.

§ 19. 1. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:

- 1) 2,0 miejsca na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej obiektu przeznaczzonej pod usługi.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

§ 20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych.

§ 21. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

§ 22. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 15% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2z/1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi społeczne;
- b) obiekty zamieszkania zbiorowego;
- c) usługi zdrowia i opieki;
- d) usługi pielęgnacyjne;
- e) usługi administracyjne;

- f) usługi oświatowo – wychowawcze;
- g) mieszkania funkcyjne (realizowane również w budynku wolnostojącym);

2. Dla terenów wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 15 m;
 - b) budowle - 6 m;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,0 maksymalna;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 16 m;
- 6) geometria dachu - dowolna.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2z/2U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi społeczne;
 - b) usługi zdrowia i opieki;
 - c) usługi pielęgnacyjne;
 - d) biura;
 - e) usługi drobne;
 - f) usługi oświatowo – wychowawcze;
- 2) uzupełniające - zabudowa gospodarcza.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) garaże, zabudowa gospodarcza - 5 m;
 - b) pozostałe budynki – 12 m;
 - c) budowle - 8 m;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,6 maksymalna;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej- 40%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej -35 m
- 6) geometria dachu - dowolna.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **2z/US**, dla których ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa w ramach której dopuszcza się sport i rekreację;
- 2) uzupełniające - zabudowa usługowa w ramach której dopuszcza się gastronomię i rozrywkę.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki 12 m;

- b) budowle - 8 m;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,3 maksymalna;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do powierzchni działki budowlanej- 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej- 60%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m;
- 6) geometria dachu - dowolna.

§ 26. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem **2z/ZP**, dla których:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, a także niekubaturowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych.

§ 27. Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolem **2z/ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - las. Sposób zagospodarowania terenu powinien być zgodny z planem urządzenia lasów.

§ 28. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy "lokalna" oznaczone na rysunku planu symbolem **2z/KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "lokalna".

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Skoczów.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia.....r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia.....r.

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

Uzasadnienie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę