

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....
z dnia 2021 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1 przy ul. Górny Bór i Mickiewicza, obejmującego działki nr 842, 847/1 i 847/2

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XX/226/2020 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 1 przy ul. Górny Bór i Mickiewicza, obejmującego działki nr 842, 847/1 i 847/2.

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa obręb 1 i 4, przyjętego Uchwałą Nr XXII/261/2004 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 czerwca 2004 r.

Gmina Skoczów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte Uchwałą Nr XX/224/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r.

Przedmiotem planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu, obejmującego działki nr 842 i 847/1 będące własnością Gminy Skoczów i działkę nr 847/2 będącą własnością skarbu państwa. Łączna powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,73 ha.

Celem zmiany planu jest wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację zabudowy wielorodzinnej. Wnioskowana zmiana jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 1 przy ul. Górny Bór i Mickiewicza, obejmującego działki nr 842, 847/1 i 847/2, 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.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU1**, **MWU2** ustalono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,00.

W planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy jako 50% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako 20% powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU3** ustalono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,00.

W planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy jako 40% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako 40% powierzchni działki budowlanej.

Ze względu, że obszar planu częściowo znajduje się w granicy staromiejskiego układu urbanistycznego Skoczowa, w terenie **MWU3** ograniczono możliwość zabudowy, przyjmując bardziej restrykcyjne wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

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.

Obszar planu, znajduje się częściowo w granicach staromiejskiego układu urbanistycznego Skoczowa, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-389/81 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku-Białej z dnia 27 marca 1981 r., KL. IV–5340/22/81.

Na obszarze objętym planem występuje obiekt wpisany do ewidencji zabytków: budynek przy ul. Mickiewicza 42.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. 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”.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru z ulic: Górny Bór i Mickiewicza.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej. Ustalono odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, uwzględniono również rozwiązania indywidualne, tj. szczelne zbiorniki na nieczystości oraz indywidualne oczyszczalnie ścieków. 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. Planowane jest 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.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2021 r. do 8 października 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 28 września 2021 r. Uwagi do projektu będą zbierane do 22 października 2021 r.

W trakcie opracowania 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. Ze względu na fakt, że działki 842 i 847/1 stanowią własność gminną, w przypadku sprzedaży nieruchomości, nastąpi jednorazowy dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości komunalnych.

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.