UCHWAŁA NR XXII/259/2016
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA

z dnia 20 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Ochaby w obrębie Ochaby Wielkie, przy ul. Podbór

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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 r.
uchwala:
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Ochaby w obrębie Ochaby Wielkie, przy ul. Podbór

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Ochaby w obrębie Ochaby Wielkie, przy ul. Podbór, o powierzchni ok. 0,92 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr VIII/59/2015 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 28 kwietnia 2015 r. – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do tej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;

2) **Załącznik Nr 2** – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Skoczowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) **Załącznik Nr 3** – Rozstrzygniecie Rady Miejskiej Skoczowa 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.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole podane w **§4** określające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:

1) **1MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) **1U** – teren zabudowy usługowej;

3) **1KDD** – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej.

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

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Skoczowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w **pkt. 4**;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Ochaby w skali 1:1000, sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej, który stanowi integralną część niniejszej uchwały;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte granicami niniejszego planu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;

8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale 3. niniejszej Uchwały;

11) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2 lub taką, której jeden z wymiarów przekracza 4 m, nie wliczając w to gabarytowych elementów konstrukcji;

12) **działce, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyrażony procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

15) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziom „zero" budynku, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

16) **poziomie „zero"** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku;

17) **zakazie, nakazie** – należy przez to rozumieć warunek konieczny realizacji danego ustalenia za wyjątkiem dopuszczenia.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 15 m;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki tynków na elewacjach;

3) zakaz realizacji od strony dróg publicznych przęseł ogrodzeniowych składających się z betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych;

4) zakaz budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;

5) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych;

6) dopuszczenie umieszczania w terenach przeznaczonych do zainwestowania, na ścianach budynków i ogrodzeniach, urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe, tj. szyldów oraz tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki. Urządzenia reklamowe lokalizowane na ogrodzeniach należy umieszczać z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły" oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Pierściec".

§ 8. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

1) wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów noclegowych (w szczególności hoteli, pensjonatów), sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych – dla terenu **MN/U** ustala się dopuszczalny poziom jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

4) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych;

5) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;

6) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych technikach;

7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują dobra i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. Obszar planu nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła". Ochrona zasobów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

1) zasadę obsługi komunikacyjnej obszaru planu poprzez teren o symbolu **1KDD** oraz niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;

2) minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 5 m;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U** oraz **1U** : obowiązek zabezpieczenia 1 miejsca postojowego na 5 zatrudnionych, 4 miejsc na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

4) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

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

2) zaopatrzenie w wodę: z komunalnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć pod warunkiem zachowania wymaganej jakości wody;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejących w terenie urządzeń i sieci niskiego napięcia,

b) poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;

4) zaopatrzenie w gaz ziemny: z sieci gazowej po jej rozbudowie;

5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§8 pkt. 6**;

6) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej albo za pomocą rozwiązań indywidualnych do szczelnych zbiorników na nieczystości lub z wykorzystaniem indywidualnej oczyszczalni ścieków;

7) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych.

3. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska oraz z przyjętym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami.

4. Ustala się zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** :

a) minimalne wielkości działek: 800 m^2,

b) minimalne szerokości frontów działek: 16 m;

2) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** :

a) minimalne wielkości działek: 1000 m^2,

b) minimalne szerokości frontów działek: 25 m;

3) dla pozostałych terenów:

a) minimalne wielkości działek: 100 m^2,

b) minimalne szerokości frontów działek: 1 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 20 stopni.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **1MN/U** :

1) przeznaczenie podstawowe :

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) usługi wypoczynku i rekreacji,

c) usługi hotelarskie,

d) usługi gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne :

a) usługi handlu,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe,

c) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny gabaryt budynków: 20 m,

f) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

i) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z **§11 ust. 1 pkt. 3**.

2. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **1U** :

1) przeznaczenie podstawowe :

a) usługi wypoczynku, rekreacji,

b) usługi hotelarskie,

c) usługi gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne :

a) usługi handlu,

b) zabudowa mieszkaniowa,

c) urządzenia, obiekty rekreacyjne i sportowe,

d) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe,

e) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona,

f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny gabaryt budynków: 35 m,

f) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

i) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z **§11 ust. 1 pkt. 3**.

3. Ustala się teren drogi publicznej - klasy dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD:**

1) przeznaczenie podstawowe : droga klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne :

a) zatoki i przystanki autobusowe, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,

b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

c) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) parametry i zasady zagospodarowania terenów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 15% (słownie: piętnaście procent).

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 18. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Skoczowa.

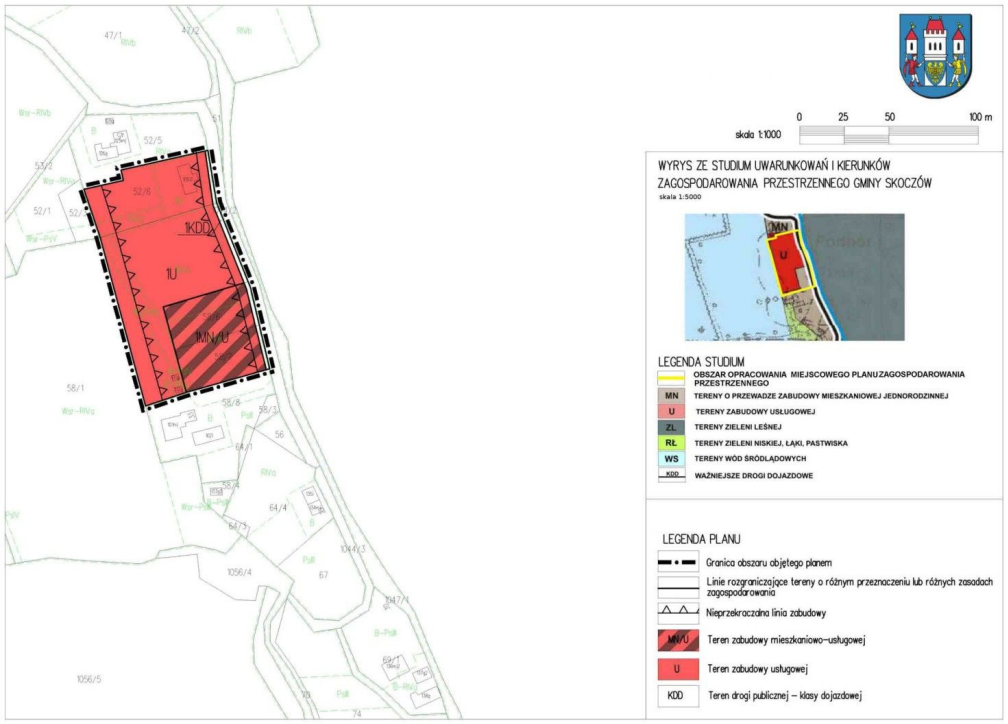
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Skoczowa

Rajmund Dedio

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/259/2016
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia 20 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/259/2016

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 20 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/259/2016

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 20 września 2016 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Skoczowa uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectwa Ochaby w obrębie Ochaby Wielkie, przy ul. Podbór, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.