RADA MIEJSKA
SKOCZOWA

UCHWAŁA NR XLIV/478/2018
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów przyjętego uchwałą nr XX/224/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21.06.2016 r.

Rada Miejska Skoczowa
uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej, zwany dalej planem (o powierzchni ok. 11 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – 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;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesonych do projektu planu.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) przeznaczenia terenów określone symbolem terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) strefy ochronne sieci infrastruktury technicznej (linii elektroenergetycznych);

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

1) strefy ochrony sanitarnej cmentarza o symbolach SC1 (50 m) i SC2 (150 m).

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

1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 5, przy ul. Cieszyńskiej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Skoczowa;

3) przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmującej min. 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51%

wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej) – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej, realizowane jako samodzielne przeznaczenie lub jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;

5) strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:

a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;

b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie;

6) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne;

7) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

8) symbolu lub symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol zawierający cyfrę i literę (litery) lub wyłącznie litery, w którym cyfra oznacza kolejny obszar w ramach tego samego przeznaczenia terenu, zaś litera (litery) to określone w §5 przeznaczenie podstawowe terenu;

9) terenach zieleni łęgowej - należy przez to rozumieć tereny obejmujące użytki rolne z przewagą użytków zielonych oraz tereny naturalnych dolin i jarów wraz z ciekami powierzchniowymi a także występujące w ich obrębie zadrzewienia i pojedyncze drzewa;

10) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego.

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu literami:

1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności;

2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) U - tereny zabudowy usługowej;

5) ZŁ - tereny zieleni łęgowej;

6) KD - tereny publicznych dróg dojazdowych;

7) KDw - tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych a także terenów górniczych;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista, panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych.

2. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym ZŁ oraz KD, a także na terenie 1U w odległości mniejszej lub równej 30,0 m od najbliższych krawędzi przylegających ulic Cieszyńskiej oraz Kossak - Szatkowskiej ustala się zakaz lokalizacji reklam.

3. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym MN1, MN2 oraz MW ustala się zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów rekalmowych prowadzonej na działce działalności usługowej oraz tablic informacji turystycznej.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

1. Na obszarze objętym planem nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody.

2. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z obowiązującymi w gminie planami gospodarki odpadami.

3. Tereny oznaczone w planie symbolem MN1, MN2 wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Tereny oznaczone w planie symbolem MW wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Zabrania się realizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od granicy terenu leśnego.

§ 9. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

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

1) możliwość modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5, rozbudowa sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń planu;

3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych, bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 10;

5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej realizowanych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.

2. Ustala się szczegółowe zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:

1) system wodno – kanalizacyjny:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych;

b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na gminną oczyszczalnię ścieków;

2) system energetyczny:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, ustala się możliwość przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci, w tym stacji transformatorowych;

b) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się budowę sieci gazowej, do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego;

c) zaopatrzenie w ciepło: realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów cieplnych;

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w zasięgu stref obsługi technicznej oraz stref ochronnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przedstawionych na rysunku planu.

2. W związku z ust. 1 dla terenów położonych w strefach obsługi technicznej i ochronnych sieci infrastruktury technicznej ustala się wykorzystanie terenu pod zieleń urządzoną, drogi, place, parkingi, z wyłączeniem realizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew.

3. W strefach ochronnych cmentarza oznaczonych na rysunku planu symbolami SC1 i SC2 obowiązują ograniczenia w ich zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:

1) drogi publiczne klasy „dojazdowa", oznaczone symbolem **KD,**

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDw.**

2. Ustala się minimalną szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **KD** - 10 m.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgrniczających, oznaczonych symbolem **KDw** - 8 m.

4. Dopuszcza się inne szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w ust. 2, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

5. Przy realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce na której zlokalizowana jest ta zabudowa w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa.

6. 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 parkingowych, jeśli liczba miejsc parkingowych przekracza 20.

§ 12. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się 15 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystapienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli stosuje się następujące zasady i warunki tej procedury:

1) powierzchnia wydzielanych działek nie mniejsza niż 300 m^2,

2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 10 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 60 do 120 stopni.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1 oraz 2MN1, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intenswyności realizowana jako wolno stojąca, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty i pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże;

c) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty rekreacji i sportu;

d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe;

2) przeznaczenia zabronione:

a) garaże dla samochodów ciężarowych;

b) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 3 stanowiska na jeden budynek mieszkalny;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m;

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,5;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%;

e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym;

f) powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – nie mniejsza niż 1500 m^2;

g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek;

h) dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN2 oraz 2MN2, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa lub grupowa, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty i pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże;

c) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty rekreacji i sportu;

d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe;

2) przeznaczenia zabronione:

a) garaże dla samochodów ciężarowych;

b) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 3 stanowiska na jeden budynek mieszkalny;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,05; maksymalna – 1,5;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;

e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym;

f) parametry wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- wolnostojącej – powierzchnia nie mniejsza niż 900 m^2;

- bliźniaczej – powierzchnia nie mniejsza niż 400 m^2;

- szeregowej – powierzchnia nie mniejsza niż 300 m^2;

g) dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW ÷ 4MW, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

a) pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej;

b) budynki zamieszkania zbiorowego;

c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże;

d) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty rekreacji i sportu;

e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe;

2) przeznaczenia zabronione:

a) garaże dla samochodów ciężarowych;

b) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,002; maksymalna – 0,9;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25;

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%;

e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachów spadzistych – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym;

f) powierzchnia wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej - nie mniejsza niż 2000 m^2;

g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek;

h) dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U ÷ 3U, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa usługowa, ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U i 3U, dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania stanowiące część obiektu usługowego;

b) budynki użyteczności publicznej;

c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże;

d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe;

f) zieleń urządzona oraz terenowe obiekty i urządzenia rekreacji i sportu;

g) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe;

3) przeznaczenia zabronione:

a) garaże dla samochodów ciężarowych;

b) składowiska odpadów oraz obiekty i tereny służące do czasowego składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,7;

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%;

e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachów spadzistych – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym;

f) powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – nie mniejsza niż 1500 m^2;

g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek;

h) dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZŁ ÷ 2ZŁ, których przeznaczenie podstawowe to zieleń łęgowa, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

a) ścieżki rowerowe i spacerowe, narciarskie trasy biegowe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wymienionych w punkcie 1;

§ 19. Dla terenów komunikacji drogowej oraz pieszej i oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KDw, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego w tym ekrany akustyczne, zieleń urządzona, chodniki, trasy rowerowe;

b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy kubaturowej oraz budowli z wyjątkiem wymienionych w punkcie 1.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Skoczowa.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

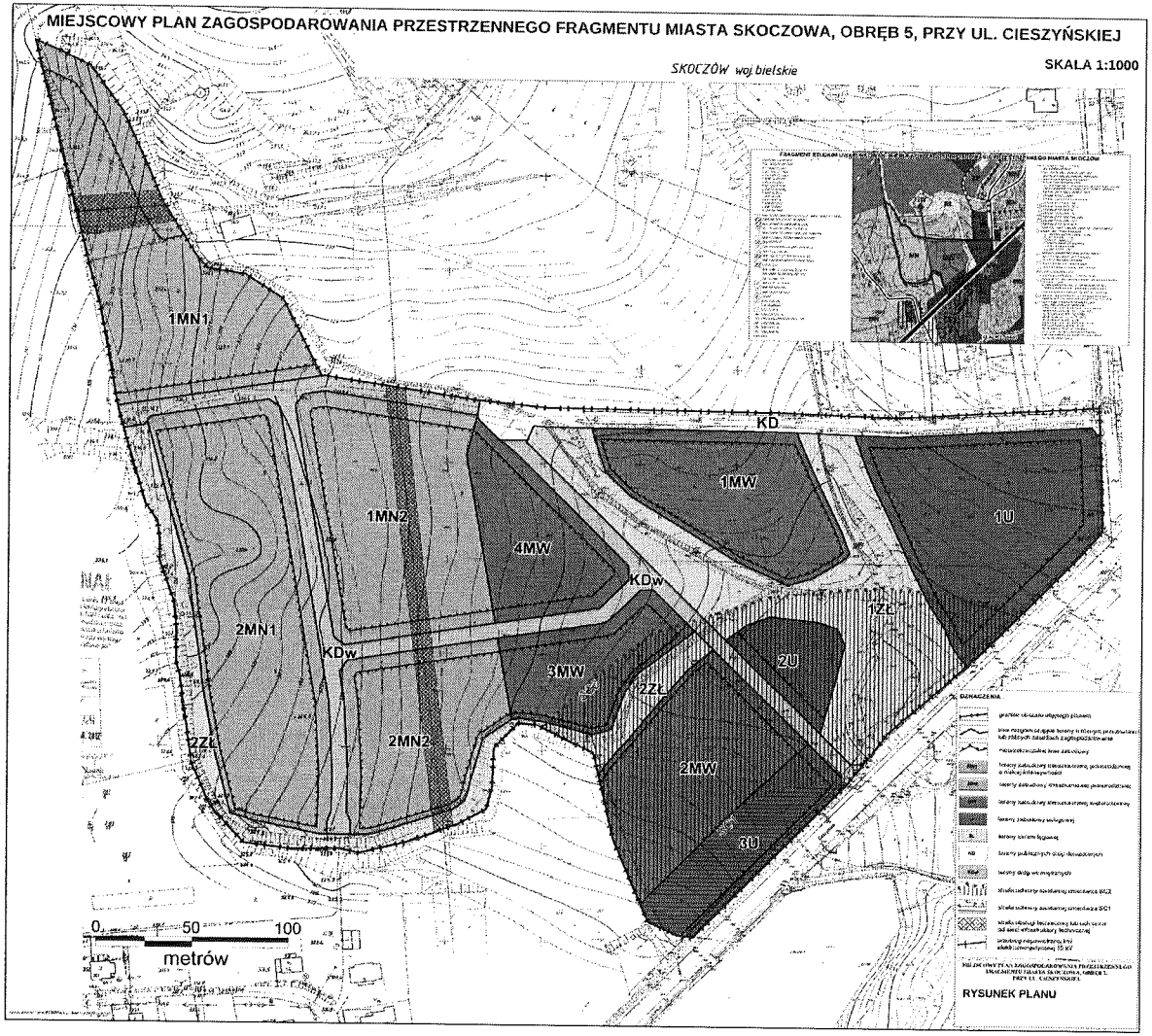
Przewodniczący Rady
Miejskiej Skoczowa

Rajmund Dedio

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/478/2018

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 16 października 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/478/2018
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesonych do projektu planu

Lp	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
					UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	*2*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	2018.07.16	Korekta obszaru 1MW oraz 1U zgodnie z załączoną mapą oraz zakończenie drogi KDW placem nawrotowym.	-	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych			Uwaga częściowo uwzględniona – skorygowano przebieg granicy obszaru 1MW, wrysowano plac nawrotowy. Korekta granic obszaru 1U niemożliwa z uwagi na ustalenia studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/478/2018

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcia 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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia inwestycje należące do zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii jednostek samorządu terytorialnego. Najważniejszymi zadaniami realizowanymi na terenie objętym planem będzie budowa dróg, chodnika wraz z ich oświetleniem, jak również uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Zgodnie z założeniami prognozy odsąpiono od szacowania kosztów wykonania sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, natomiast oszacowane nakłady na budowę dróg publicznych będą kształtować się na poziomie około 0,9 mln zł. Wydatki na budowę infrastruktury komunikacyjnej i technicznej stanowić więc będą około 4,8% łącznej sumy planowanych wydatków majątkowych gminy Skoczów na 2018 rok. Gmina posiada więc możliwość sfinansowania inwestycji w ramach własnego budżetu, jednak realizacja wymienionych inwestycji stanowiła będzie jego dodatkowe obciążenie.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje również określone dochody dla budżetu gminy. W głównej mierze chodzi tutaj o dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które będą zasilały budżet gminy corocznie. Nowo wydzielone obszary gminy, predestynowane do nowych form zagospodarowania, mogą wygenerować dochody podatkowe w wysokości około 0,09 mln zł rocznie. Potencjalny dochód gminy stanowiła będzie również opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Prognozuje się, że w pierwszych pięciu latach obowiązywania planu dochód gminy z tego tytułu wyniesie około 0,17 mln zł. Należy jednak zauważyć, iż podane kwoty są kwotami szacunkowymi, a ich uzyskanie uwarunkowane jest sporządzeniem operatu, który określi czy wzrost wartości nieruchomości faktycznie miał miejsce.

Mając na uwadze wartość budżetu miasta w latach poprzednich, można stwierdzić, że nakłady na realizację postanowień planu będą stanowiły dla miasta obciążenie, jednak finansowanie całego przedsięwzięcia mieści się w możliwościach budżetowych gminy. W celu zmniejszenia obciążeń budżetowych niezbędne może okazać się posiłkowanie się zewnętrznymi źródłami finansowania.

WOJEWODA ŚLĄSKI
NR IFIII.4131.1.95.2018

Katowice, 23 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIV/478/2018 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 16 października 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej,* **w następującej części**:

- § 9 ust. 2 pkt 1 lit. b,
- § 14 pkt 3 lit. h,
- § 15 pkt 3 lit. g,
- § 16 pkt 3 lit. h,
- § 17 pkt 4 lit. h.

Uzasadnienie

W dniu 16 października 2018 r. Rada Miejska Skoczowa podjęła uchwałę *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) w dniu 25 października 2018 r. Burmistrz Miasta Skoczowa przekazał organowi uchwałę Nr XLIV/478/2018 celem dokonania jej oceny zgodności z prawem. Pismem z dnia 26 października 2018 r. znak; WN.6723.5.2018 gmina poinformowała, iż dokumentacja prac planistycznych została złożona wraz uchwałą Nr XLII/464/2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., której nieważność została stwierdzona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 8 października 2018 r.

W dniu 20 listopada 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie badania legalności uchwały Nr XLIV/478/2018, organ nadzoru stwierdził, że została podjęta ona z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie:

1. W przepisach § 9 uchwały Rada Miejska Skoczowa zawarła ustalenia dotyczące zasad budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej, w tym w § 9 ust. 2 pkt 1 lit. b ustalono, iż: *ścieki bytowe należy odprowadzać* ***wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji*** *sanitarnej na gminną oczyszczalnię ścieków.*

Analizując treść cytowanego przepisu uchwały, organ nadzoru zobowiązany był stwierdzić, iż regulacja ta rażąco narusza przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminie* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454, ze zm. – zwanej dalej: ustawą). Kwestionowanym przepisem uchwały, odnoszącym się do wszystkich terenów objętych planem, narzucono obowiązek podłączenia wszystkich obiektów realizowanych w oparciu o kwestionowany plan do systemu kanalizacji i to w dodatku dopiero **projektowanej**.

Obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie odprowadzania nieczystości reguluje natomiast w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy. W myśl wskazanego przepisu właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie

czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych. Ewentualny nakaz podłączenia do istniejącej kanalizacji wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnej, stosownie do art. 5 ust. 7 cytowanej ustawy. Tym samym nie jest rolą prawodawcy miejscowego, w drodze aktu planistycznego nakładać na właścicieli nieruchomości obowiązków, do których nałożenia został ustawowo upoważniony wójt, burmistrz, prezydent miasta. Ponadto w cyt. wyżej przepisie, ustawodawca zagwarantował właścicielom nieruchomości, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, możliwość wyposażenia nieruchomości w szczelny zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię ścieków.

Na możliwość taką wskazują także przepisy zawarte w § 26 ust. 3 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, ze zm.). Norma ta stanowi, iż w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

Zatem w świetle powyższego, poprzez zapisy § 9 ust. 2 pkt 1 lit. b uchwały, Rada Miejska Skoczowa naruszyła ustawowe prawo właścicieli nieruchomości do możliwości korzystania z bezodpływowych zbiorników na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków w sytuacji, gdy brak jest możliwości technicznych lub ekonomicznych podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo redakcja kwestionowanej normy nakazująca odprowadzenie ścieków **wyłącznie do projektowanego systemu kanalizacji** powoduje niepewność inwestycyjną co do faktycznego możliwego sposobu zagospodarowania terenów. Skoro bowiem plan nie wskazał przebiegu projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, nie wiadomo gdzie sieć ta będzie realizowana, a tym samym które tereny będą mogły zostać do niej przyłączone. Uchwałodawca wskazanym zapisem uniemożliwił także odprowadzanie ścieków do sieci już istniejącej, jeżeli tak owa występuje, lub korzystania z innych rozwiązań służących odprowadzaniu ścieków do czasu realizacji tej projektowanej sieci. Może się również okazać, że dla niektórych terenów przeznaczonych pod zabudowę wcale nie jest możliwe zagospodarowanie zgodnie z planem do czasu realizacji **projektowanego systemu kanalizacji**, co stanowi o rażącym naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp.

Powyższe stanowi także o rażącym naruszeniu przepisów art. 15 ust. 2 pkt 10 upzp w zw. z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 – zwanego dalej: rozporządzeniem), które to przepisy nakazują radzie gminy, określić w drodze uchwały, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a czego poprzez kwestionowany zapis nie wypełniono.

2. Przepisami Rozdziału 2 uchwały Rada Miejska Skoczowa ustaliła szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów objętych badanym planem. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, określono, stosownie do przepisów art. 15 ust. 3 pkt 10 upzp, minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie dla wskazanych terenów, dopuszczono działki o innych parametrach w przypadku:

- dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty infrastruktury technicznej,
- dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych, poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

Przepisy te zostały zawarte odpowiednio w § 14 pkt 3 lit. h, §15 pkt 3 lit. g, § 16 pkt 3 lit. h, § 17 pkt 4 lit. h uchwały.

Przepisami art. 15 ust. 3 pkt 10 upzp ustawodawca w upoważnił radę gminy do fakultatywnego ustalenia w planie minimalnej powierzchni nowowydzielanych **działek budowlanych**. Działkę budowalną stanowi natomiast, zgodnie z art. 2 pkt 12 upzp nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Może być to zatem zarówno część, całość jak i kilka działek gruntu.

Przepisem art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp pracodawca zobligował z kolei gminę do określenia zasad i warunków **scalania i podziału nieruchomości**. Zasady te są realizowane, stosownie do przepisu § 4 pkt 8 rozporządzeniu, poprzez określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Takie też regulacje zawarto w § 13 uchwały, w którym Rada Miejska Skoczowa określiła zasady i warunki dokonywania scalania i podziału nieruchomości.

Wprowadzając jednak przepisy § 14 pkt 3 lit. h, §15 pkt 3 lit. g, § 16 pkt 3 lit. h, § 17 pkt 4 lit. h uchwały, rada gminy zastosowała rozszerzającą interpretację zarówno przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 jak i art. 15 ust. 3 pkt 10 upzp i wykroczyła poza uprawnienie nadane jej przez ustawodawcę.

Należy bowiem odróżnić instytucję podziału nieruchomości – art. 93 i następne zawarte w rozdziale 1 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) od instytucji scalenia i podziału nieruchomości – art. 101 i następne zawarte w rozdziale 2 działu III cyt. ustawy. Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości ustawa wskazuje na zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego, przy czym jako zgodność rozumieć należy możliwość realizacji jego postanowień tj. przeznaczenia terenu jak i warunków zagospodarowania. Natomiast ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym. Tym samym rada gminy nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały, dopuszczać lub nie, podział nieruchomości na obszarze objętym planem. Wprowadzając ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości rada gminy wykracza poza upoważnienie ustawowe zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp oraz wkracza w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy. Tak formułowane regulacje planu stanowią rozszerzenie norm kompetencyjnych.

Także przepis art. 15 ust. 3 pkt 10 upzp upoważnił gminę do określenia jedynie powierzchni działki budowlanej, a nie do określania zasad podziału nieruchomości.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLIV/478/2018 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 16 października 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 5 przy ul. Cieszyńskiej* **w części określonej w sentencji**.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę składa się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapała

Otrzymuje:

- Rada Miejska Skoczowa