

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa,
obręb 3 przy ul. Góreckiej

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XII/132/2019 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skoczowa, obręb 3 przy Góreckiej.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa – obręb 2 i 3, podjętego Uchwałą Nr XXV/288/2004 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 30 września 2004 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.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 5,65 ha. Celem opracowania planu jest realizacja wniosku Zarządu Powiatu Cieszyńskiego o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 22/5 i 22/6, położonych przy ulicy Góreckiej w Skoczowie. Nieruchomości te są własnością Powiatu Cieszyńskiego w trwałym Zarządzie Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Skoczowie. W/w zmiana dotyczy planowanego przekazania części w/w terenu pod budowę nowej siedziby jednostki w Skoczowie dla Powiatowej Straży Pożarnej oraz dostosowania ustaleń w nowym planie do docelowego przeznaczenia. Wnioskowana funkcja w nowym planie nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów i znajduje się w strefie oznaczonej **U** (tereny usługowe).

Pozostałe funkcje w obszarze planu (funkcja usług oświaty **UO**, funkcja usługowa **U**, funkcja zieleni **Z**) również nie naruszają ustaleń studium i leżą w obrębie stref: **U** (tereny usługowe), **P** (tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej) oraz **RŁ** (tereny zieleni niskiej, łąki i pastwiska).

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 3 przy ul. Góreckiej, 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.

W przypadku wnioskowanej funkcji usług porządku i bezpieczeństwa **UI** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 60% powierzchni działki budowlanej z uwagi na charakter usługi wymagający dużej powierzchni pod zabudowę przy jednoczesnym zachowaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej, która stanowi minimalny wskaźnik dopuszczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wysokość budynków ustalono na 16 m – wynika to z konieczności dostosowania parametrów do stanu istniejącego w sąsiedztwie, natomiast wysokość obiektów budowlanych (wieży ćwiczeń) ustalono na poziomie 35 m, co stanowi parametr dopuszczony przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu o funkcji usług oświaty **UO** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, co odzwierciedla istniejące zagospodarowanie oraz stanowi dopuszczony wskaźnik w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wysokość 16 m dla budynków ustalona w projekcie planu wynika ze stanu istniejącego na danym terenie.

Dla terenu o funkcji usługowej **U** ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej, co stanowi kontynuację wskaźnika z obowiązującego planu dotyczącego terenu o funkcji Bz 1 P,U, znajdującego się poza granicą opracowania od strony północnej (Uchwała Nr XXXVII/449/2009 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 29 października 2009 r.). Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10% powierzchni działki budowlanej oraz wysokość budynków na poziomie 15 m, co stanowi również kontynuację obowiązujących ustaleń na w/w terenie.

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.

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych ani obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych jak również dóbr kultury współczesnej, które mogłyby być objęte ochroną planistyczną.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. 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”.

Obszar planu w całości znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawisłu, której granice wyznacza Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 7 stycznia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Skoczowie – Zawisłu (Dz. U. z 2020 r. poz. 115 z dnia 7 stycznia 2020 r.).

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru od strony drogi powiatowej KDZ (ulicy Góreckiej) dla terenu UO i UI oraz dla terenu U poprzez dojazd znajdujący się poza obszarem opracowania.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej. Ustalono odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, nie uwzględniając rozwiązań indywidualnych jak i szczelnych zbiorników na nieczystości indywidualnej oczyszczalni ścieków ze względu na położenie obszaru planu w strefie ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych. 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. 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 oraz 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.

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 28 września 2020 r. do 19 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się w dniu 6 października 2020 r. Uwagi do projektu będą zbierane do 3 listopada 2020 r.

W trakcie opracowania zmiany 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. Przewidywane są natomiast 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 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.