

- projekt -

Uchwała Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 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.

uchwała:

**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** – Rozstrzygnięcie 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

1. 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.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, tj. granice działek ewidencyjnych oraz numery działek ewidencyjnych nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 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

Ilekcioć 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 2. niniejszej Uchwały;
- 11) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m² 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 m² 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 nie kolidujący 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 ust. 1 pkt. 5**;
 - 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 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów działek: 16 m;
 - 2) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:
 - a) minimalne wielkości działek: 1000 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów działek: 25 m.
 - 3) dla pozostałych terenów:
 - a) minimalne wielkości działek: 100 m²,
 - 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