

Projekt

z dnia 25 maja 2017 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), 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 miasta Skoczów

**Rada Miejska Skoczowa
uchwała
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. Załączniki do uchwały Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 2:000 obowiązujący w zakresie ustalonych:
 - a) granic obszaru objętego planem;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) symboli terenu;
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) stref ochrony sanitarnej cmentarza o symbolach SC1 i SC2;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesonych do projektu planu.

§ 3. Słownik pojęć 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 Miasta Skoczów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;

- 5) strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, 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 objęty opracowaniem zaś litera (litery) to określone w § 4 przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) terenach zieleni łąkowej - 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) terenach zabudowy rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna realizowaną jako zabudowa wolno stojąca o niskiej intensywności na działkach o powierzchni co najmniej 1500 m².

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

- 1) MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U - tereny zabudowy usługowej;
- 5) ZŁ - tereny zieleni łąkowej;
- 6) KD - tereny publicznych dróg dojazdowych.

§ 5. 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.

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

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 należy spełniać poprzez:

- 1) realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
- 2) realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania;
- 3) kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni w tym przestrzenie publiczne w ciągach komunikacyjnych;

3. W obrębie terenów publicznych oraz na terenach przylegających do nich zakazuje się realizacji okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków.

4. 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.

5. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym MNr, MN oraz MW ustala się zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów reklamowych prowadzonej na działce działalności usługowej oraz tablic informacji turystycznej.

§ 7. 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 MNr, MN wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny oznaczone w planie symbolem MW wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Wzdłuż cieków powierzchniowych należy zapewnić dostęp do wody oraz nie wolno ogradzać terenu cieku w odległości mniejszej niż 1,5 m od jego brzegu; wzdłuż cieków należy utrzymać pas wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości co najmniej 5 m po każdej stronie cieku.

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

§ 8. 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 równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych, bądź równoległe 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 § 9;
- 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;

§ 9. 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.

§ 10. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

1. Fragmenty terenów komunikacji drogowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.

2. Tereny dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6 m powinny posiadać jezdnię o szerokości co najmniej 4 m z wydzielonymi zatokami do mijania się pojazdów.

3. Drogi wewnętrzne bez przejazdu należy zakończyć placem do zawracania w który można wpisać okrąg o promieniu co najmniej 6,0 m.

4. 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 m² powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa.

5. 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.

§ 11. 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.

§ 12. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

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

2. W przypadku przystąpienia 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 m²,
- 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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNr oraz 2MNr, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 m²;
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN oraz 2MN, 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 m²;
 - bliźniaczej – powierzchnia nie mniejsza niż 400 m²;
 - szeregowej – powierzchnia nie mniejsza niż 300 m²;
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek.

§ 15. 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 m²;
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek.

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

- 1) 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) zielen urządzona oraz terenowe obiekty i urządzenia rekreacji i sportu;
 - g) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe;
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) garaże dla samochodów ciężarowych;
 - b) składowiska odpadów;
- 3) 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 m²;
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZŁ ÷ 3ZŁ, 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;

§ 18. Dla terenów komunikacji drogowej oraz pieszej stanowiących tereny publiczne i oznaczonych na rysunku planu symbolem KD, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego w tym ekrany akustyczne, zieleń urządzona;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy kubaturowej oraz budowli z wyjątkiem wymienionych w punkcie 1;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów : szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczów.

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

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

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.672 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu:

- racjonalne zagospodarowanie obszarów przewidzianych w studium do zabudowy;
- stworzenie racjonalnego układu komunikacyjnego obsługującego tereny zabudowy;
- ochronę wartościowych elementów środowiska przyrodniczego;
- określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszary objęte planem znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zagospodarowanych i ukształtowanych, a dyspozycje zawarte w planie mają na celu rozszerzenie możliwości inwestowania na tym obszarze, min. z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego, jak również (częściowo) istniejących sieci uzbrojenia terenu;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszary objęte planem znajdują się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Na obszarze planu nie występują również udokumentowane złoża surowców. Obszary istotne z przyrodniczego punktu widzenia zostały w planie miejscowym wykluczone z możliwości zabudowy kubaturowej i przeznaczone na tereny zieleni łąkowej o symbolu ZŁ. Wprowadzono również ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy w pobliżu terenów leśnych;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – obszar objęty planem nie obejmuje terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, jak również ogranicza dyspozycje terenów prywatnych na cele publiczne. Wyjątek stanowią drogi publiczne, które są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem warunkując jego prawidłowe i ekonomicznie uzasadnione zagospodarowanie. Walory ekonomiczne przestrzeni (położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) determinują przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu określone w planie miejscowym;

- rozwój infrastruktury technicznej – w planie miejscowym, w związku z jego ustaleniami przewiduje się konieczność realizacji dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, a także konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej. Oszacowane w prognozie finansowej wydatki na ww. uzbrojenie terenu szacuje się na około 2,8 mln zł, co stanowi około 25% wydatków inwestycyjnych miasta. Zatem istnieje możliwość ich sfinansowania w ramach bieżącego budżetu.

Uchwalenie planu wpisuje się również w wytyczne zawarte analizie zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym gminy (uchwała Rady Miejskiej Skoczowa nr VII/56/2015 z dnia 31 marca 2015 r.), a w szczególności dotyczącym stopnia dokładności i zakresu merytorycznego do obecnie obowiązujących przepisów prawa, a także potrzeb gminy w tym zakresie.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają zarówno istniejące uwarunkowania, jak i predyspozycje oraz potencjalne możliwości rozwoju gminy, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.