



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 28 września 2016 r.

Poz. 4851

### 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.**

**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.** 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, szczególnie 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<sup>2</sup> 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 przeszł 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek: 16 m;

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

- a) minimalne wielkości działek: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek: 25 m;

3) dla pozostałych terenów:

- a) minimalne wielkości działek: 100 m<sup>2</sup>,
- 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.

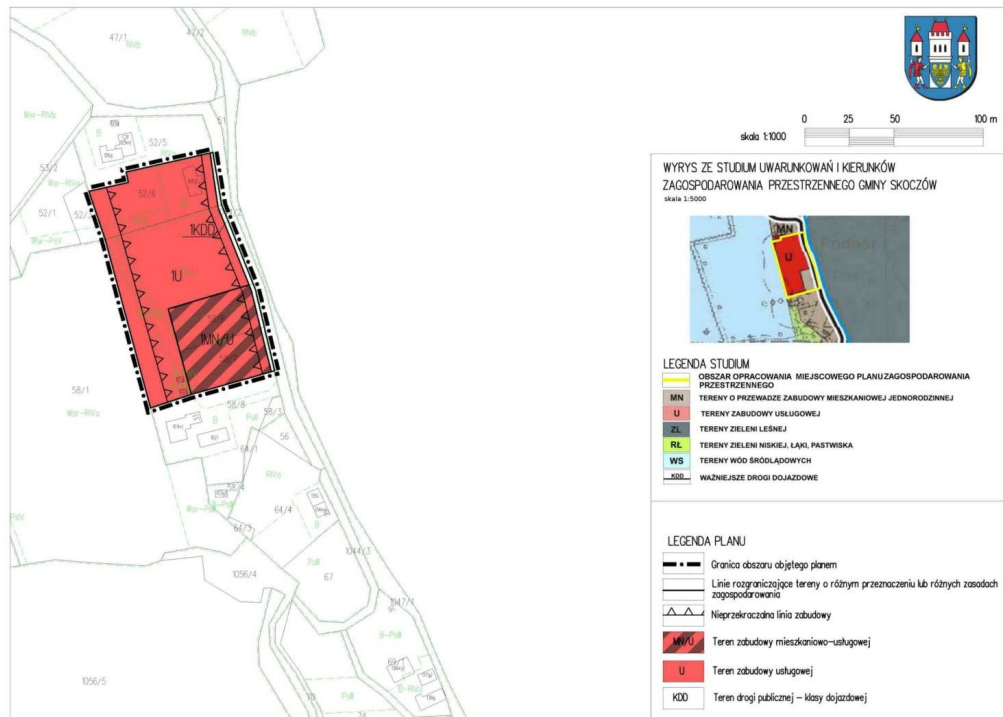
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

§ 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.