

UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY GMINY SKOROSZYCE
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Skoroszyce w gminie Skoroszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XI/74/2024 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skoroszyce w gminie Skoroszyce, zmienionej uchwałą Nr XXIX/213/2026 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 30 kwietnia 2026 r., oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Skoroszyce uchwałą nr XLIX/409/2023 z dnia 1 grudnia 2023 roku, Rada Gminy Skoroszyce,

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skoroszyce w gminie Skoroszyce, o powierzchni 17,97 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 1) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) CC – teren cmentarza czynnego;
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) KOP – teren parkingu;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. W obszarze planu, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) stosowania dachów:
 - asymetrycznych,
 - o kalenicy uskokowej oraz o okapie uskokowym,
 - z okapem wysuniętym powyżej 30cm,
 - w odcieniach koloru niebieskiego, zielonego i żółtego,
 - b) stosowania wież, kolumn, kolumnienek, słupków i podobnych form przy budynkach,
 - c) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej, z płyt azbestowo-cementowych,
 - d) stosowania bali drewnianych, listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,

- e) umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych.
 - a. umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne w zakresie lokalizowania zabudowy.

§ 7. 1. W obszarze planu, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji, w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;
- 3) ustala się zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych.

2. Obszar planu położony jest w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 338 (Subzbiornik Paczków – Niemodlin), dla którego nie ma wyznaczonych stref ochronnych.

3. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt 2, przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód,
- 3) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód.

§ 8. 1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 20° a 160°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami RN, przeznaczonych na cele rolne, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii);
- 2) wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 50m od granicy terenu cmentarza oraz w odległości 150m od granicy terenu cmentarza, do

uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach stref obowiązuje m. in.:

- a) w strefie 50m od granicy cmentarza - zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) w strefie od 50m do 150m od granicy cmentarza:
 - zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, chyba że teren w tych granicach posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
 - zakaz lokalizacji studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem komunikacyjnym Gminy zapewnia droga powiatowa oraz drogi gminne, zlokalizowane poza granicą opracowania planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) teren drogi lokalnej KDL,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR,
 - c) drogi znajdujące się poza granicami planu, przyległe do granicy opracowania planu;
- 3) podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się trasy rowerowe w liniach rozgraniczających terenu drogi lokalnej oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

2. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu cmentarza czynnego oznaczonego symbolem ICC - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 500m² powierzchni terenu cmentarza, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do bilansu miejsc parkingowych dla terenu ICC, dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów parkingów (1KOP);
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) miejsc do parkowania na poziomie terenu,
 - b) wiat,
 - c) garaży jedno- i wielostanowiskowych, realizowanych jako: wolnostojące, grupowe, wbudowane, podziemne;
- 3) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
 - b) na pozostałych terenach – minimum 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę i przebudowę oraz dodatkowe przyłącza;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) docelowo - ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania i obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną w celu odprowadzenia ścieków w systemie rozdzielczym do sieci kanalizacji ściekowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne lub grupowe systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
- 1) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub do rowów.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;
 - 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.
6. W zakresie sieci gazowej:
- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności - min. 70% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
 - 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji. zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§ 12. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza czynnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym obiektów administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza,
- 3) obiektów sakralnych;
- 4) obiektów zaplecza sanitarnego;
- 5) dojazdów, dojść, ciągów pieszych;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, pochylnie, rampy, mury oporowe, itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §8:

- 1) ustala się zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) ustala się ochronę układu i kompozycji alejek cmentarnych;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,1,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) zasady kształtowania dachów - dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 60°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg na potrzeby obsługi terenów rolniczych,
 - c) ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących cieków wodnych oraz zadrzewień;
- 4) dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia, zgodnie z ustawą określającą zasady powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej, z uwzględnieniem ograniczeń wskazanych w § 9.

§ 15. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren parkingu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych,
 - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, pochylnie, rampy, mury oporowe, itp.,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu parkingów oraz dojazdów należy zagospodarować zielenią.

§ 16. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) chodników,
 - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - e) zieleni urządzonej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek rowerowych i szlaków pieszych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skoroszyce.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy Skoroszyce*