

**UCHWAŁA NR .../.../2021
RADY GMINY SKOROSZYCE
z dnia 2021 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z Uchwałą Nr II/21/2018 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 20 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skoroszyce, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce” uchwalonego przez Radę Gminy Skoroszyce uchwałą nr XLI/316/2018 z dnia 12 października 2018 roku, Rada Gminy Skoroszyce,

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skoroszyce – część 1, dla 6 obszarów, o sumarycznej powierzchni około 3,44 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załącznikach nr 1.1, 1.2, 1.3.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały, jako załącznik nr 1.1, 1.2, 1.3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako załącznik nr 2;
- 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, jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

- 5) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem;
 - 6) przeznaczenie 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) R – tereny rolnicze;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących;
- 4) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie tereny dostępne powszechnie i nieodpłatnie, w obrębie których może znaleźć się każda jednostka społeczna; takie jak ulice, place, skwery, pasáže, przestrzenie budynków użyteczności publicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 8) **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;
- 9) **terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub z tego raportu wyniknie brak negatywnego oddziaływania;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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” oraz blachy lub oblicówki winylowej, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
 - e) 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.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku i elementów architektonicznych takich jak:

- 1) części podziemne budynku oraz o wysokości do 0,5m ponad poziom terenu,
- 2) gzymsy, okapy, detale wystroju - do 1,0 m,
- 3) ryzality, wykusze, ganki, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie itp. - do 1,8 m, na łącznej szerokości nie przekraczającej 25% długości elewacji.

§ 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:
 - a) 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) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla teren MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu M – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenu UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.

2. Obszar planu położony jest w całości, 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,
- 4) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru planu wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o kubaturze konkurencyjnej w stosunku do istniejącej sylwety miejscowości oraz dysharmonizujących z tradycyjną zabudową i naturalnym otoczeniem;
- 2) nakaz projektowania nowych elementów zabudowy dostosowanych do tradycji miejsca, jego otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu historycznego miejscowości.

§ 9. 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 nie mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - d) 500 m² dla budynku usługowego,
 - e) 1000 m² dla pozostałej zabudowy;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 1, nie może być mniejsza 2m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 14 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 10 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz dla budynku usługowego,
 - d) 20 m dla pozostałej zabudowy;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 3, nie może być mniejsza 1m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 90°.

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

- 1) 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) droga publiczna klasy lokalnej – KDL,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD,
 - c) drogi wewnętrzne – KDW;
- 2) podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

2. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 stanowiska postojowe, wliczając w to garaż,
 - b) na jedno mieszkanie - 1 stanowisko postojowe,

- c) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 stanowisko,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 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 odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym do sieci kanalizacji ściekowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, 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 sieci energetycznej:
- 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 takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej 50 kW;
 - 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 pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
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.
10. 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 15%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

§ 13.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
- 1) infrastruktury technicznej,
 - 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
 - 3) budynków gospodarczych, garaży,
 - 4) zieleni towarzyszącej,
 - 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - 6) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów.
3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01;
 - b) maksymalna - 0,8;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 10m,
 - b) budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 5m;
 - 8) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych - 16m,

- b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
- 10) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20°-45°,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglastych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.

§ 14.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN, 6MN, 7MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) budynków gospodarczych, garaży,
- 4) zieleni towarzyszącej,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
- 6) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01;
 - b) maksymalna - 0,8;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 10m,
 - b) budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 5m;
- 8) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych - 16m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
- 10) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

12) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20°-45°,
- d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
- e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
- f) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.

§ 15.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) **usługi**, w tym warsztaty napraw samochodów, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, punkty sprzedaży samochodów, części samochodowych i akcesoriów.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) parkingi i place manewrowe,
- 4) budynków gospodarczych, garaży,
- 5) zieleni towarzyszącej,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
- 7) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01;
 - b) maksymalna - 0,8;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów budowlanych – 14m,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych – 12m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5m,
- 6) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych - 16m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10m;
- 8) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, krytych dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-50°,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych i gospodarczych wynosi 25°-50°,
- d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
- e) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.

§ 16.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1M**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
 - b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) placów manewrowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży,
- 5) zieleni towarzyszącej,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
- 7) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01;
 - b) maksymalna - 1,2;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów budowlanych – 14m,
 - b) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 12m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5m,
- 7) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 20m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10m;
- 9) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się:
 - stosowanie dachów, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, krytych dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
 - doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi,
 - stosowanie dachów płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych stromych wynosi 25°-45°,

- c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu.

§ 17.1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren usług publicznych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 40% przeznaczenia podstawowego.
2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,6;
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych - 12m;
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 6m;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych - 20m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
 - 7) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się:
 - stosowanie dachów, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, krytych dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
 - doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi,
 - stosowanie dachów płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych stromych wynosi 25°-45°,
 - c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu.

3. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 11 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – użytki rolne, sady, łąki i pastwiska wraz z zadrzewieniami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz budowy budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,
 - c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych,
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie, których wysokość nie może przekroczyć 12 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **drogi publiczne klasy dojazdowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) chodniki,
 - d) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - e) zieleń urządzoną.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skoroszyce, przyjętego Uchwałą Nr VIII/42/11 Rady Gminy Skoroszyce w dniu 23 maja 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 89 poz. 1149) zm. uchwała nr XXXIII/183/13 z dnia 25.10.2013 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skoroszyce.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Skoroszyce*