



IP.PP.6727.111.2023.KK

Skoroszyce, dnia 2023-10-06

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2023-10-06

Wnioskodawca:
**GMINA SKOROSZYCE
UL. POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 17
48-320 SKOROSZYCE**

1. Podstawa prawna

Uchwała Nr VIII/43/11 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 2011-05-23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stary Grodków ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. 1193 z dnia 2011-08-19.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr **93/4**, obręb STARY GRODKÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług „07MN/U”
- Tereny dróg klasy dojazdowej „05KDD”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „07MN/U”

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN/U – 12MN/U, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się możliwość zainwestowania mieszkalnogospodarczego jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) finanse,
 - c) usługi bytowe,
 - d) usługi rzemieślnicze,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 3;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę małych obiektów na granicy działki lub 1,5 od granicy po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej za wyjątkiem granicy z terenami komunikacji,
 - c) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem oraz maksymalną wysokość od najwyższego punktu poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu równą 14 m,
 - d) obszar zabudowany nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - e) obowiązuje pozostawienie co najmniej 60% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
 - f) obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 25% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią,
 - g) przy podziale terenu o powierzchni powyżej 0,5 ha przeznaczonego pod obiekty kubaturowe, na zlecenie wnioskodawcy należy sporządzić koncepcje urbanistyczno – architektoniczną wykonaną przez osoby do tego uprawnione;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych.
- 7) dotyczące komunikacji:

- a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Stary Grodków, przyjętego uchwałą Nr XXI/115/04 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 13 sierpnia 2004 r., którego granice przedstawia się na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie więcej niż 1 szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, w zabudowie bliźniaczej szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicą opracowania;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 uchwały;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej;
- 7) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wszelkie tereny dostępne powszechnie i nieodpłatnie, w obrębie których może znaleźć się każda jednostka społeczna, jak ulice, place, pasáže, przestrzenie budynków użyteczności publicznej;
- 9) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący sposób zainwestowania lub takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania tylko przeznaczenia uzupełniającego;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) biura – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem: działalności prawniczej, rachunkowości, księgowości, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych, telekomunikacyjnych i projektowych, drobne usługi itp.;
- 2) finanse – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi itp.;
- 3) gastronomia – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, klubów bilardowy, kręgielni itp.;
- 4) handel detaliczny – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach itp. ;
- 5) handel hurtowy – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów w halach, magazynach i sklepach hurtowych;
- 6) produkcja, składy i magazyny – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, transportu, w tym stacje paliw oraz logistyka;

- 7) przemysł uciążliwy – należy przez to rozumieć wszelką działalność produkcyjną wywołującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych;
- 8) usługi bytowe – należy przez to rozumieć usługi polegające na zapewnieniu miejsca pobytu, wyżywienia, utrzymania czystości; jak np. stołówki, pralnie, magle, itp.;
- 9) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usługi fryzjerskie, krawieckie, handel hurtowy, handel detaliczny, rozrywkę, turystykę, gastronomię, kulturę, itp., za wyjątkiem usługi i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu, na podstawie przepisów odrębnych, lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany;
- 10) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do grupy usług uciążliwych;
- 11) usługi rzemieślnicze – należy przez to rozumieć usługi wykonywane przez osobę fizyczną posiadającą odpowiednie kwalifikacje do wykonywania danej działalności, jak np. usługi krawieckie, stolarskie, itp.;
- 12) usługi sakralne – należy przez to rozumieć teren kościoła wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi z działalnością kościelną i parafialną;
- 13) urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć tereny placów gier, różnorodnych boisk i bieżni przeznaczonych na cele rekreacyjne;
- 14) usługi transportowe – należy przez to rozumieć wszelkie usługi związane z przewozem towaru;
- 15) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, w których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 16) wypoczynek – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki itp.;
- 17) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – jeden lub kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 18) zalesienia – proces wprowadzania lasu na grunty inne niż użytki leśne;
- 19) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej i średniej w zwartych zespołach, lokalizowany głównie wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacji samochodowej lub terenów przemysłowych, ograniczający przedostawanie się zanieczyszczeń;
- 20) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
 - a) MN/U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) UK – tereny zabudowy usługowej usługi kultu religijnego,
 - c) RU/RM – tereny obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
 - d) P/AG/KS – tereny przemysłu z dopuszczeniem aktywności gospodarczej oraz terenów obsługi komunikacji,
 - e) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - f) ZP tereny zieleni urządzonej,
 - g) ZL – lasy,
 - h) R – tereny rolnicze,
 - i) ZC – tereny zieleni cmentarnej,
 - j) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - k) K tereny infrastruktury technicznej kanalizacja,
 - l) KS – tereny obsługi komunikacji,
 - m) KDG – drogi publiczne klasy głównej,
 - n) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - o) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - p) tereny infrastruktury technicznej: E – z zakresu elektroenergetyki, K – z zakresu kanalizacji
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem rejestru;
- 6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

3. Linie rozgraniczające nowych urządzeń infrastruktury technicznej mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie zostaną naruszone interesy osób trzecich.

Rozdział 1.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;

- 2) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 3) przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacjach elementów odbłaskowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych z elementów betonowych na terenach zabudowy produkcyjnej, składowania i magazynów oraz na tyłach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej;
- 5) w przypadku uzupełniania zabudowy na terenach zainwestowanych, dopuszcza się przekroczenie obowiązujących linii zabudowy, wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

1) Brak treści

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 401 dopuszcza się nośniki reklamowe o powierzchni maksymalnej 10 m²;
- 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach obiektów zabytkowych;
- 3) na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 2.

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. Obszar opracowania znajduje się w granicach zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej, dla której ustala się ochronę zasobów wód powierzchniowych.

§ 8. Obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia, dla którego obowiązują ograniczenia, wynikające z Decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., m.in.

- 1) zakaz rozwoju istniejących zakładów, i lokalizacji nowych, o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji oraz wytwarzających szkodliwe ścieki (szczególni zakłady przemysłu chemicznego);
- 2) w przypadku lokalizacji zakładów innych niż te, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek wybudowania pełnych urządzeń do oczyszczania ścieków według norm wymaganych dla I klasy czystości wód;
- 3) zakaz opylania upraw i drzewostanu środkami chemicznymi ochrony roślin przy pomocy samolotów.

§ 9. Ustala się strefę sanitarną od cmentarza o szerokości 50 m, dla której obowiązują przepisy odrębne i szczególne.

§ 10. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 16 m po 8 m od osi linii w obu kierunkach, dla której obowiązują przepisy szczególne

§ 11. Na obszarze objętym planem znajduje się pomnik przyrody wpisany do wojewódzkiego rejestru pomników przyrody Dąb szypułkowy/*Quercus robur*/ nr rej. 818, chroniony na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii;
- 2) segregacja odpadów w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania;
- 4) w przypadku wystąpienia starodrzewu i drzew o wymiarach pomnikowych należy je objąć bezwzględną ochroną;
- 5) na terenie starodrzewu, który przedstawia walory zabytkowe, utrzymuje się zakaz wycinki drzew, a wszystkie prace konserwacyjne mogą być prowadzone po uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia;
- 6) zaleca się regularne stosowanie zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - a) cięć pielęgnacyjnych – przyrodniczych, w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni,
 - b) cięć technicznych – w celu zlikwidowania zagrożeń dla ludzi i mienia (w energetyce, telekomunikacji, budownictwie, itp.);
- 7) w uzasadnionych przypadkach zezwala się na wymianę istniejących drzew, powodujących zaciemnianie, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz zniszczeniu podziemnych urządzeń technicznych a także przy pracach niwelacyjnych, na zieleń o wysokich walorach estetycznych, zimozielonych, odpornych na wpływ zanieczyszczenia powietrza i gleby;
- 8) uciążliwości z prowadzonych działalności nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności;
- 9) ustala się obowiązek pozostawienia minimum 5 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż wszystkich cieków wodnych i rowów;
- 10) w trakcie przebudowy, remontów i modernizacji należy dążyć do maksymalnego utrzymania wartościowych cech regionalnych (urbanistycznych).

§ 13. 1. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi, instalacji związanych ze zwykłym korzystaniem ze środowiska oraz inwestycji celu publicznego.

2. Obowiązuje zakaz wykraczania uciążliwości, spowodowanych prowadzoną działalnością poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 3.

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków chronione prawem na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Kościół parafialny p.w św. Trójcy pod numerem rejestru 1156/66;
- 2) Ogrodzenie kościoła pod numerem rejestru 1156/66.

§ 15. 1. Na całym obszarze objętym planem występują następujące obiekty wymagające ochrony, wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) Cmentarz przy kościele – ok. XIX w;
- 2) Kapliczka przy domu nr 34 – ok. XIX w;
- 3) Dom nauczyciela nr 102 – ok. 1925r;
- 4) Dom nr 12 ok. 1925r;
- 5) Dom nr 14 – ok. 1930r;
- 6) Budynek gospodarczy przy domu nr 14 – ok. 1930r;
- 7) Dom nr 1820 – mur pocz. XX w;
- 8) Dom nr 34 – mur XIX w;
- 9) Dom nr 36 – ok. 1925r;
- 10) Dom nr 38 – ćw. XIX w;
- 11) Dom nr 65 – ćw. XIX w;
- 12) Dom nr 67 – ćw. XIX w;
- 13) Dom nr 70 ćw. XIX w;
- 14) Dom nr 72 k. XIX w;
- 15) Dom nr 88 ćw. XIX;
- 16) Dom nr 92 – pocz. XX w;
- 17) Stodoła przy domu nr 98 – ok. 1860r;
- 18) Dom nr 106 – ok. 1900r;
- 19) Budynek gospodarczy przy domu nr 106 – ok. 1900r;
- 20) Dom nr 108 – pocz. XX w;
- 21) Dom nr 110 – ćw. XII w.

2. Ustala się ochronę konserwatorską dla wszystkich obiektów, wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, położonych na obszarze objętym planem.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem;
- 4) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów;
- 5) przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach przez niego określonych;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, dobudowę po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień od właściwego organu;
- 8) w trakcie przebudowy, remontów i modernizacji należy dążyć do maksymalnego utrzymania wartościowych cech regionalnych (urbanistycznych).

§ 16. 1. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, dla której zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;

2. Przebieg strefy, o której mowa w ust. 1, przedstawia załącznik graficzny;

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest zespół kościelny przy Kościele parafialnym p.w św. Trójcy;

4. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) konserwacja głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie: nawierzchnie, sposób użytkowania gruntów, zabudowa, zieleń;
- 2) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, i nawiązanie do ich programu historycznego oraz eliminacja funkcji uciążliwych.

5. Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 17. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, tożsamą z granicą opracowania planu, w obrębie której inwestycje realizowane są zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz po uzgodnieniu z właściwymi terenowo służbami ochrony archeologicznej.

Rozdział 4.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości przy zachowaniu swobodnego dostępu do budynków, warunków ochrony przeciwpożarowej, wymaganych przepisów odrębnych i szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale II, Ustalenia szczegółowe.

2. Dopuszcza się podział działki po ścianie budynku tylko w uzasadnionych przypadkach.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne z tolerancją do 10% powierzchni minimalnych, ustalonych niniejszym planem.
4. Dopuszcza się podziały, w wyniku których powstała działka będzie spełniać następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 700 m²
 - b) zabudowy usługowej 1000 m²
 - 2) obsługa komunikacyjna poprzez drogi lokalne oraz dojazdowe;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej wolnostojącej – 18m, bliźniaczej dla każdego budynku – 15 m, szeregowej – 8 m,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 25 m,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – według potrzeb zamierzenia inwestycyjnego.
5. Zapisy ust. 4 nie dotyczą działek powstałych w wyniku regulacji granic, wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji stanów prawnych oraz wydzielonych w plombach istniejącej zabudowy, a także wydzielanych pod drogi wewnętrzne.
6. Pod kubaturowe stacje transformatorowe 15/0,4kV ustala się obowiązek wydzielenia osobnej działki o maksymalnych wymiarach 6 x 4 m oraz zapewnić obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych.
7. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

Rozdział 5.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z realizacją inwestycji lub obsługą imprez plenerowych, festynów, jarmarków, itp., do siedmiu dni po zakończeniu inwestycji, bądź imprezy.

2. Po rozebraniu obiektów tymczasowych obowiązuje rekultywacja terenu, który uległ zniszczeniu za sprawą tych obiektów.

Rozdział 6.

Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 20. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przerwanie linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekim wodnym;
- 3) ustala się obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 4) dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze;
- 5) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi;
- 6) dla budynków mieszkalnych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych równy 3050°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią do rodzaju przeznaczenia terenu ilość miejsc parkingowych.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 36. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów ulic, za zgodą ich zarządcy;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę wyposażenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania:
 - a) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń,
 - b) ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyłce wody,
 - c) zachowuje się lokalne ujęcia wody ze źródeł i studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych i produkcji rolnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę, bądź porozumienie o przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z zarządcą sieci,
 - b) sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż dróg,
 - c) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrznokablowych,
 - d) linie elektroenergetyczne napowietrzne należy realizować poza pasem ścisłego zainwestowania określonym symbolami: MN, U, RU,

- e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oświetlenia ulicznego;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów,
 - b) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, na terenach, gdzie nie ma możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a,
 - c) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) zagospodarowanie wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzać do studzienek lub otwartych cieków wodnych,
 - c) ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych wprowadzanych do ziemi w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny,
 - b) zaopatrzenie w gaz ziemny istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji, a następnie uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia i podpisania umowy przyłączeniowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się obowiązek prowadzenie sieci gazowej wyłącznie na terenach ogólnodostępnych oraz pasach dróg i ulic,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny zainwestowania, wyłącznie za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania oraz możliwości późniejszego zagospodarowania,
 - e) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej,
 - f) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
 - g) zakazuje się takiego podziału na działki, by istniejąca sieć gazowa znajdowała się poza terenem działek, będących własnością gminy, lub pasa drogowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) stosowanie paliwa ekologicznego do celów grzewczych;
- 9) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora;
- 10) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 10;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych;
- 12) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie telekomunikacji:
- a) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
 - b) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych,
 - c) ustala się obowiązek sytuowania sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych,
 - d) dopuszcza się realizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci, lub wewnątrz budynków, za zgodą ich właścicieli,
 - e) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w trybie zwykłej eksploatacji, jak również w trybie awaryjnym,
 - f) ustala się obowiązek zachowania stref ochronnych i odległości od teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych z godnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - g) dopuszcza się możliwość zamiany sieci naziemnych na sieci doziemne;
- 14) w zakresie melioracji wodnych:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącego systemu drenarskiego i rowów odwadniających,
 - b) budowa nowych urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - c) w przypadku zabudowy na terenach zmeliorowanych, wymagane jest uzyskanie stosownych zezwoleń, uzgodnień organów do spraw melioracji wodnych,
 - d) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowa mostków, kładek, wjazdów za zgodą zarządcy.

DZIAŁ III.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. 1. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 15%.

2. W odniesieniu do gruntów, będących własnością gminy, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skoroszyce.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują

1. GMINA SKOROSZYCE
UL. POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 17
48-320 SKOROSZYCE
2. UG - WUG a/a

Sprawę prowadzi: Katarzyna Kaleta
tel: 695 983 512



Dotyczy działki numer 93/4 z obrębu STARY GRODKÓW

Legenda

dla planu zatwierzonego uchwałą nr VIII/43/11 z dn. 23.05.2011 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Lasy



Tereny dróg klasy dojazdowej



Tereny dróg klasy głównej



Tereny dróg klasy lokalnej



Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja



Tereny obsługi komunikacji



Tereny obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej



Tereny przemysłu z dopuszczeniem aktywności gospodarczej oraz terenów obsługi komunikacji



Tereny rolnicze



Tereny wód powierzchniowych śródlądowych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług



Tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego



Tereny zieleni cmentarnej



Tereny zieleni izolacyjnej



Tereny zieleni urządzonej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej



Strefa techniczna od linii energetycznej 15kV



Strefa sanitarna od cmentarza



Napowietrzna linia energetyczna 15kV



Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem rejestru



Stacja transformatorowa murywana