

UCHWAŁA NR V/26/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzezanowo, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzezanowo”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **DJP** – należy przez to rozumieć Duże Jednostki Przeliczeniowe inwentarza wyliczane zgodnie ze współczynnikiem przeliczenia sztuk rzeczywistych na Duże Jednostki Przeliczeniowe inwentarza, który został zdefiniowany w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. 2016 r., poz. 71);
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, wykorzystywane wyłącznie na potrzeby ogrodów działkowych: budynki administracyjne, świetlice czy sanitariaty;

- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML, 2ML i 3ML;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT i 2UT;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R;
- 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RU, 2RU i 3RU;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL i 8ZL;
- 10) tereny rolnicze lub zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R/RL i 2R/RL;
- 11) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 12) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK i 7ZK;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E i 3E;
- 15) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW,

14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW i 25KDW;

17) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak np.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;

2) dopuszcza się:

a) w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych uznanie obowiązujących linii zabudowy za nieprzekraczalne,

b) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,

c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 od granicy lub w granicy działki budowlanej,

b) urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury,

d) ogrodzeń ażurowych,

e) ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 1,70m.

f) szyldów o maksymalnej powierzchni 1m²,

g) urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchni 1m², w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku oraz w wiatkach przystankowych,

h) tablic informacyjnych;

4) zakazuje się lokalizacji:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

b) blaszanych budynków oraz wykonanych z materiałów typu „płyta obornicka”,

c) wolnostojących urządzeń reklamowych z wyłączeniem terenu U, gdzie dopuszcza się 1 urządzenie o maksymalnej powierzchni 2m² na działce budowlanej.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego oraz budowli hydrotechnicznych;

2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach 1MN/U i 2MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) na terenach ZD, 1UT, 2UT, 1ML, 2ML i 3ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie U obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla: terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
 - 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
 - 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
 - 6) nakaz zachowania istniejących cieków jako otwartych, z dopuszczeniem realizacji przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
 - 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych, w tym stawów rybnych;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji pomostów wędkarskich, pod warunkiem, że odległość między nimi nie będzie mniejsza niż 75 m;
 - 11) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;

- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dachy strome dla budynków mieszkalnych:
- a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° na terenach: 4MN, 5MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 19MN,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: 1MN, 2MN, 6MN, 9MN, 13MN, 17MN, 18MN,
 - c) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° na terenach; 3MN, 16MN,
 - d) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° na terenie 8MN;
- 8) dowolną geometrię dachu dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 9) kolor pokrycia dachowego: dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 10) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
- a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 19MN,
 - b) 15% powierzchni działki budowlanej na terenach: 8MN, 13MN, 17MN i 18MN;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 19MN,
 - b) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach: 8MN, 13MN, 17MN i 18MN;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 0,5 dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 19MN,
 - b) od 0 do 0,3 dla terenów: 8MN, 13MN, 17MN i 18MN;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 500 m² dla terenu 6MN,
 - b) 700 m² dla terenów: 3MN, 4MN,
 - c) 800 m² dla terenów: 1MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 19MN,
 - d) 1000 m² dla terenów: 2MN, 11MN, 14MN, 15MN,
 - e) 1500 m² dla terenów: 8MN, 13MN, 16MN, 17MN i 18MN;
- z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;

15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML**, **2ML** i **3ML** ustala się:

- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie jednego budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej;
- 7) wysokość nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 10) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu **3KD-D** poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, usytuowanego w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 1000m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dachy:
- a) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) dowolne dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 8) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 10) powierzchnię zabudowy:
- a) nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną:
- a) nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej lub mieszkalno-usługowej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków – nie więcej niż 10 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość wiat – nie więcej niż 6 m;

- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) dowolną geometrię dachu;
- 11) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 12) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 13) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 1000 m²;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenów zabudowy usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT i 2UT ustala się:

- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków socjalnych, małej gastronomii, sanitariatów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 7 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych budynków – nie więcej niż 6 m oraz nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 35°;
- 10) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 11) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, płyt gnojowych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU i 3RU** ustala się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w tym wiat;
- 2) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) wysokość budynków i budowli – nie więcej niż 12 m;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 8) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM i 17RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z zastrzeżeniem, że maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu nie może przekraczać 60 DJP przy uwzględnieniu § 5 pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,3;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;

7) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 9,5 m,
- b) pozostałych budynków – nie więcej niż 12 m,
- c) budowli nie więcej niż 15 m;

8) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z wyjątkiem terenu **17RM**, gdzie dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dla pozostałych budynków – dowolną geometrię dachu;

9) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;

10) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

11) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL i 8ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szlaków pieszych i rowerowych;
- 3) obsługę komunikacyjną służb leśnych i technicznych z przyległych terenów dróg publicznych, z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów leśnych i gruntów rolnych.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych lub zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/RL i 2R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szlaków pieszych i rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną służb leśnych i technicznych z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów leśnych i gruntów rolnych.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD** ustala się:

- 1) lokalizację wyłącznie jednej altany na działce w ogrodzie działkowym;
- 2) powierzchnię zabudowy altany – nie większą niż 35 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tarasów o maksymalnej powierzchni do 12 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 0,3;
- 5) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;

- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) wysokość altany – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - a) w przypadku dachu płaskiego - 4 m,
 - b) w przypadku innej geometrii dachu - 5 m;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną terenu - nie mniej niż 70%;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, siłowni zewnętrznych, placów zabaw i boisk, urządzeń nawadniających, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji, kompostowników oraz obiektów towarzyszących;
- 10) powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów towarzyszących w obrębie terenu – nie więcej niż 100 m²;
- 11) ograniczenie wysokości obiektów towarzyszących do 1 kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż:
 - a) w przypadku dachu płaskiego – 4 m,
 - b) w przypadku innej geometrii dachu - 5 m;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 19. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK i 7ZK** ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych przez drogi wewnętrzne.

§ 20. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów.

§ 21. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami **1E, 2E i 3E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większa niż 3 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 22. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D** ustala się:

- 1) klasę lokalną dla drogi na terenie **KD-L**;

- 2) klasę dojazdową dla dróg na terenach: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 3) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, w tym chodników i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW i 25KDW ustala się:

- 1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx ustala się lokalizację ciągu pieszego o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 25. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL i 8ZL, 1R/RL, 2R/RL, 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW i Kx;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości co najmniej 50 m, przed wydaniem pozwolenia na budowę nakaz ich uzgodnienia z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 4) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu obszarach oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe.

§ 26. W zakresie granic i sposobów 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, nie podejmuje się ustaleń.

§ 27. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek budowlanych zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

- b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m.

§ 28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach;
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 1 stanowisko postojowe na 1 działkę w ogrodach działkowych;
 - e) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także możliwości przełożenia;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 3 lit. c, lit. d, lit. e, lit. f i lit. g oraz pkt 4 lit. a i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

§ 31. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 32. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje koncesja „Murowana Goślina - Kłeco” na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 10/2007/Ł z dnia 9 lutego 2017 roku – ważna do 9 lutego 2047 roku.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

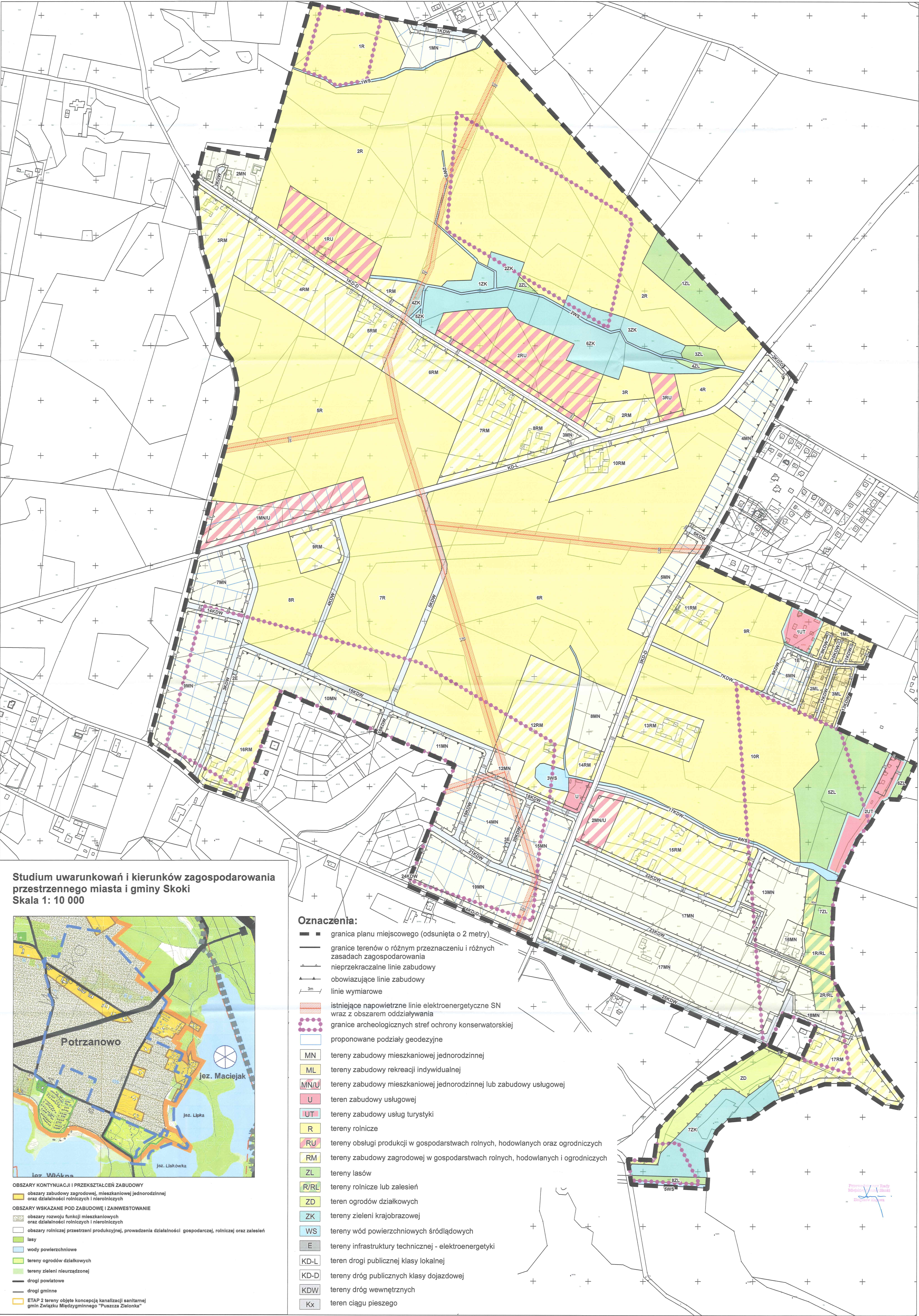


Zbigniew Kujawa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzezanowo

Załącznik nr 1 do uchwały Nr V/26/2019 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 28 lutego 2019 roku

Skala 1 : 2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/26/2019

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 28 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	03.01.2019r.	osoba fizyczna	Podstawowym zarzutem w stosunku do planu jest brak uzasadnienia dla przewidywanego planem przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy. 1.Od strony wschodniej – brzegu jeziora Lipka brak kontynuacji linii przebiegającej wzdłuż brzegu jeziora Liskówka i jeziora Lipka. Z nieznanych przyczyn w części sąsiedniej działki (nr ewidencyjny 509/26) linia ta zmienia bieg na prostopadły w stosunku do brzegu jeziora i ustanawia nową linię o kilkadziesiąt metrów odległą od brzegu dla działek 509/27 i 509/28. Nawet tak arbitralnie ustanowiona linia nie znajduje kontynuacji na stanowiącej moją	część działki nr 771 teren 13MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki – nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegają w granicach terenów wyznaczonych pod zabudowę w studium. Wyjątek stanowi wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w części północnej terenu 13MN – w tym miejscu linia ta nie wynika z zapisów studium, a została zaproponowana przez projektanta planu miejscowego. Nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona w odległości 15 metrów od cieków wodnych i jest ona wyznaczona tak

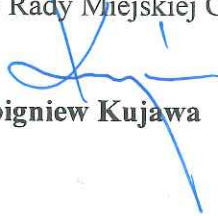
		własność działce nr 771. W tej jej części z możliwości zabudowy plan bezzasadnie wyłącza teren o powierzchni ok. 6000m². 2. Nie ma uzasadnienia dla przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu 7ZL stanowiącego część mojej działki. Teren zalesiony jest w sposób oczywisty wyłączony z możliwości zabudowy, natomiast odległość od ściany lasu regulują odrębne przepisy. Obie poruszone w punktach 1 i 2 kwestie nie stanowiły dla planisty i decydenta problemu przy określeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 2UT (działka nr ewidencyjny 486), dla którego z jednej strony granicą zabudowy jest ściana lasu, a z drugiej brzeg jeziora Lipka (odległość około 5-7 metrów). 3. Nie ma uzasadnienia ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w części północnej analizowanego terenu 13MN. W tym miejscu linia ta stanowi kontynuację linii zabudowy przyjętej dla działki sąsiedniej (nr ewidencyjny 508/13). Nie zauważono tu, że droga, która była punktem odniesienia dla ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla sąsiedniej działki jest fragmentem mojej działki (nr ewidencyjny 771), która wraz z nią stanowi jedną całość. W tej części moja działka jest szersza od działki sąsiedniej o kilkanaście metrów. Z tego też wynika żądanie						samo dla wszystkich terenów zlokalizowanych wzdłuż terenu 4WS. Tereny zlokalizowane przy ciekach wodnych charakteryzują się bowiem niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi dla posadowienia obiektów budowlanych oraz narażone są na okresowe podtopienia. Projekt planu na działce 771 wyznaczył w ramach terenu 13MN w zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy aż 7631m² terenu, gdzie dopuszcza się lokalizację budynków. Dlatego też, projekt planu, uwzględniając zapisy studium oraz uwarunkowania środowiskowe, w sposób spektakularny zwiększa możliwości inwestycyjne na działce 771, a nie je ogranicza.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

			korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. W związku z powyższymi zarzutami żądam korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami ich określania na cały objętym projektem planu terenie.							
2.	06.02. 2019r.	Stowarzyszenie Natura Potrzebanowo	Zarzutem, który musimy podnieść na wstępie jest brak pozytywnej reakcji Rady Miejskiej Gminy Skoki na wielokrotnie powtarzany postulat podziału terenu objętego projektem planu w taki sposób, aby prace nad nim podzielić na dwa etapy, z których pierwszy dotyczyłby nie budzącego zastrzeżeń terenu znajdującego się po zachodniej stronie ulicy Włókna, który stanowi stosunkowo jednorodny pod względem planistycznym obszar, a planowane na nim lokalizacje przemysłowych tuczarń trzody chlewnej i wola zapobieżenia ich powstaniu były podstawową przyczyną wywołania przedmiotowego Planu. Drugi etap, którego wyodrębnienie postulowaliśmy, obejmować miał prace nad pozostałą częścią Planu, co do którego zgłaszaliśmy liczne zastrzeżenia. Nasze wnioski w tym przedmiocie, mimo ich prawidłowego złożenia, nigdy nie trafiły do Rady Miejskiej Gminy Skoki, a ich zasadność nie była przedmiotem głosowania. Jest to poważne uchybienie w procesie procedowania uchwały	obszar planu Potrzebanowo	granice opracowania planu miejscowego		X		X	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo został wyłożony wyłącznie w części działki nr ewidencyjny 771. W związku z powyższym, ze względów formalnych, złożona uwaga nie może zostać rozpatrzona pozytywnie.

[illegible]

			planem zagospodarowania przestrzennego kolejnych części Potrzebanowa.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania obejmującym część miejscowości Potrzezanowo 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Miejska Gminy Skoki określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza 21192 m² publicznych dróg gminnych, oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, należące do zadań własnych gminy. W celu umożliwienia realizacji wyżej wymienionych dróg publicznych w parametrach określonych w przepisach prawa dla dróg publicznych, niezbędny będzie wykup 9169 m².

§ 2. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

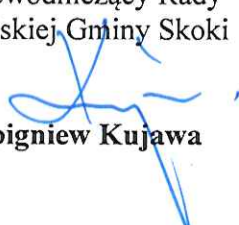
- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Skoki.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Skoki.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki



Zbigniew Kujawa

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzeznowo na podstawie uchwały nr XXXIII/245/2017 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 października 2017 r.

Potrzeznowo jest wsią, w której obok działalności typowo rolniczej, bardzo istotną rolę odgrywa również turystyka i wypoczynek (ogrody działkowe, zabudowa letniskowa a także agroturystyka). W przeciągu ostatnich lat, coraz dynamiczniej rozwija się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ideą planu jest stworzenie wszystkim użytkownikom terenu możliwości rozwoju, przy jednoczesnym zabezpieczeniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych, minimalizacji negatywnych oddziaływań na środowisko, a także zagwarantowaniu harmonijnej koegzystencji konfliktowych funkcji.

Celem opracowania planu miejscowego jest prawidłowe zagospodarowanie terenu, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także minimalizacja potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 10 listopada 2017 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 10 listopada 2017 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzeznowo odpowiedzi pismami: z dnia 6 grudnia 2017 r. - RDOŚ i z dnia 8 grudnia 2017 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 28 marca 2018 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 23 kwietnia 2018 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko (od 28 czerwca 2018 r. do dnia 27 lipca 2018 r. oraz od 30 sierpnia 2018 r. do dnia 21 września 2018 r.) w terminie określonym dla składania uwag do projektu dokumentu oraz uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (do 13 sierpnia 2018 r. oraz do 8 października 2018 r.) wniesiono 5 uwag do projektu miejscowego planu. 1 z nich została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki, 1 została nieuwzględniona, a 3 zostały nieuwzględnione w części. Rada Miejska Gminy Skoki postanowiła uwzględnić częściowo jedną z uwag, dlatego zamiast uchwały zatwierdzającej plan, 15 listopada 2018 roku została podjęta uchwała nr XLVI/351/2018 w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo, dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

W związku z podjętą uchwałą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzebanowo w części działki nr ewidencyjny 771 został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (od 12 grudnia 2018r. do 16 stycznia 2019r.). Do wyłożonej do publicznego wglądu części wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Gminy Skoki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo na podstawie uchwały nr XXXIII/245/2017 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 października 2017 r.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Skoki (uchwała Nr XXXIII/244/2017 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki) oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - wyznaczenie terenów, na których nie przewiduje się lokalizacji budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
 - zachowanie lasów i wskazanie terenów do zalesień,
 - zachowanie zieleni naturalnej z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień na terenach 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK i 7ZK;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu nakazu prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i

obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju przy poszanowaniu różnych interesów poszczególnych terenów,
- wyeliminowanie najbardziej uciążliwych inwestycji, które mogłyby przyczynić się do degradacji środowiska przyrodniczego oraz obniżenia wartości działek, położonych w sąsiedztwie;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- uwzględnienie w projekcie planu wydanych decyzji administracyjnych,
- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz umożliwienie dalszego rozwoju gospodarstw rolnych ze szczególnym wskazaniem na agroturystykę i rolnictwo ekologiczne,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- wyznaczenie terenów pod poszerzenie dróg publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu

miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w pobliżu obszarów zurbanizowanych i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Około 2 km od terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się przystanek kolejowy w Sławie Wlkp., który obsługuje połączenie z Wągrowca do Poznania, dogodny środek transportu wewnątrzgminnego, co umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poprzez wskazanie istniejących dróg publicznych i dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzanie oceny aktualności studium i planów miejscowych wymagane jest co najmniej raz w czasie kadencji rady. W gminie Skoki obowiązek ten został dopełniony i obecnie, każdorazowa decyzja o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowodowana utratą jego aktualności jest podejmowana na bieżąco. Decyzji tej towarzyszy analiza zasadności do przystąpienia opracowania planu miejscowego, która w

przypadku niniejszego projektu miejscowego planu została również przeprowadzona.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/244/2017 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki, „ rekomendowane jest zwiększenie środków finansowych w budżecie miasta i gminy Skoki na działania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz sukcesywnie wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planów miejscowych. Z uwagi na bardzo dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dla miasta Skoki i wsi Potrzebanowo postuluje się przystąpienie w pierwszej kolejności do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych miejscowości. (...) Z uwagi na strukturę przyrodniczo-przestrzenną gminy charakteryzującą się rozwijającymi się funkcjami rekreacyjnymi i mieszkaniowymi, znacznym udziałem wód powierzchniowych (jeziora, stawy rybne), terenów leśnych, w przypadku pojawienia się nowych wniosków dot. przemysłowych hodowli zwierząt, w różnych miejscowościach na terenie gminy, postuluje się konieczność zmiany studium, polegającą na zakazie lokalizacji w gminie ferm przemysłowych (bezściółkowych) lub zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt, a także sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru potencjalnie zagrożonego lokalizacją fermy przemysłowej.” W związku z powyższym, opracowanie planu w Potrzebanowie jest zgodne z wynikami analizy, nie tylko ze względu na objęcie opracowaniem planu miejscowości, która została wskazana do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności, ale również ze względu na postępowanie środowiskowe w zakresie fermy przemysłowej związanej z intensywną hodowlą trzody chlewnej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. Jednakże planowane są poszerzenia drogi powiatowej oraz dróg gminnych, co będzie generować wykupy terenów przeznaczonych pod drogi publiczne. Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowo, plan nie będzie generować dodatkowych kosztów dla gminy, co więcej realizacja ustaleń planu przyniesie wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży nieruchomości, podatków, opłat adiacenckich i planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki



Tadeusz Kłós