



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA  
I GMINY SKOKI**

**Część II**

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/279/10  
Rady Miejskiej Gminy Skoki  
z dnia 24. czerwca 2010 r.

## Wykonanie opracowania

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Miasta i Gminy Skoki. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Burmistrzem Miasta i Gminy Skoki a INPLUS Doradztwo Inwestycyjne. Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Powyższe opracowanie obejmuje obszar miasta i gminy Skoki.



INPLUS Doradztwo Inwestycyjne  
10-686 Olsztyn  
ul. Wilczyńskiego 25E/220  
biuro@inplus.pl  
www.inplus.pl

**BDK. s.c Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne**  
J. Dubowik, Sz. Zabokrzecki, M. Kopliński  
10 - 683 Olsztyn  
Ul. Wilczyńskiego 25e/221

### Opracowanie wykonał zespół w składzie:

#### **Główny Projektant**

mgr inż. arch. Marian Kopliński (upr. urb. Nr 963/89)

#### **Projektanci**

mgr inż. Maria Bohutyn  
mgr inż. Sylwia Długosz  
mgr inż. Aneta Jermak  
mgr inż. Arkadiusz Świder  
mgr inż. Piotr Gromelski  
mgr Szymon Truszczyński

## SPIS TREŚCI

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	4
1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej gminy .....	4
1.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Skoki .....	9
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	12
2.1 Tereny wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych .....	17
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	19
3.1 Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony.....	24
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej.....	28
4.3 Ochrona konserwatorska .....	28
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	32
5.1 Sieć drogowa.....	32
5.2 Transport kolejowy .....	35
5.3 Sieć wodociągowa.....	36
5.4 Sieć kanalizacji sanitarnej .....	36
5.6 Gospodarka odpadami .....	38
5.7 Kierunki rozwoju sieci gazowej .....	39
5.8 Elektroenergetyka.....	39
5.8 Ciepłownictwo .....	41
5.9 Sieć teleradiowa.....	41
6. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	42
7. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	43
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej .....	44
8.1 Obszary sporządzenia miejscowych planów jako obowiązkowych .....	44
8.2 Lokalizacje przestrzeni publicznych.....	45
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	46
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	47
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	48
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	49
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady ..	49
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	49
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	50
16. Inne obszary problemowe .....	50

## 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

### 1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej gminy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawione w Studium są wynikiem zarówno uwarunkowań zewnętrznych, jak również wewnętrznych rozwoju gminy. Uwarunkowania te zostały zidentyfikowane w dokumentach strategicznych, programujących rozwój gminy nie tylko aspekcie lokalnym, ale i w aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz kraju. Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniają uwarunkowania zewnętrzne określone w:

- a) Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 roku,
- b) Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,
- c) Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013
- d) Programie operacyjnym „Infrastruktura i Środowisko”  
oraz uwarunkowania wewnętrzne określone w:
  - e) Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Skoki,
  - f) Planie Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Skoki w latach 2004 - 2006 z perspektywą do roku 2013.

a) Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego zakłada, iż Wielkopolska powinna być regionem zintegrowanej gospodarki, pod względem ekonomicznym, infrastrukturalnym i społecznym. Wizją rozwoju województwa jest budowa konkurencyjności regionu poprzez integrację przestrzeni Wielkopolski (jej gospodarki, infrastruktury i społeczeństwa) z przestrzenią europejską, jak również dążenie do stworzenia regionu konkurencyjnego. Strategia określa również misję województwa, która zakłada:

- Skupienie wszystkich podmiotów publicznych działających na rzecz wzrostu konkurencyjności regionu i poprawy warunków życia mieszkańców;
- Uzyskanie efektu synergii poprzez stworzenie spójnej koncepcji wykorzystania środków publicznych.

b) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zakłada kształtowanie przestrzeni w przyjmując następujące zasady:

Zasady kształtowania obszarów wiejskich:

- ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, remiz, szkół, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej;
- poszanowanie kształtowanej tradycyjnie różnorodności etnicznej form osadnictwa wiejskiego w poszczególnych rejonach województwa,
- maksymalna ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez tworzenie zwartych układów zabudowy,
- porządkowanie przestrzeni publicznych, np. wewnątrz placowych i tworzenie miejsc integracji społecznej,
- wydobywanie w układzie przestrzennym elementów kompozycji ruralistycznej;
- twórcze wykorzystywanie wzorców architektury lokalnej przy formułowaniu warunków dla projektowanej zabudowy, odwoływanie się do architektury regionalnej, preferowanie rodzimych materiałów budowlanych oraz tradycyjnych elementów małej architektury, takich jak: drewniane płoty, podmurówki z kamienia naturalnego, itp.,
- zabezpieczanie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską - usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych, itp.

Zasady kształtowania obszarów rekreacyjnych:

- dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do pojemności środowiska przyrodniczego,

- dostosowanie charakteru zagospodarowania rekreacyjnego do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do dużych miast, przy równoczesnym dążeniu do zróżnicowania form wypoczynku,
- określenie modelu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o wyjątkowych walorach przyrodniczych (np. opracowanie planów ochrony dla parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody nie objętych ścisłą ochroną), które pozwolą na podejmowanie właściwych decyzji w studiach uwarunkowań

Zasady kształtowania przestrzeni otwartych:

- przekształcanie monotonna krajobrazu równin użytkowanych rolniczo poprzez wprowadzenie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, dróg, miedz i skarp, szczególnie w strefach dobrych gleb,
- tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych,
- ograniczenie wznoszenia w pobliżu jezior, rzek, kanałów, krajobrazowych punktów widokowych lub - na terenach o szczególnych walorach krajobrazowych, obiektów budowlanych naruszających te walory,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą,
- wprowadzanie zieleni osłonowej wokół istniejących i projektowanych obiektów kolizyjnych w stosunku do krajobrazu.

c) Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013 w swoich założeniach wymienia program „Szlak kościołów drewnianych wokół Puszczy Zielonka”. Celem programu jest stworzenie warunków do dobrego zapoznania się z dziedzictwem drewnianej architektury sakralnej. Programem zostało objętych 12 drewnianych kościołów znajdujących się na terenie Międzygminnego Związku „Puszcza Zielonka”, w tym 4 kościoły znajdujące się na terenie gminy Skoki, w miejscowościach: Skoki, Jabłkowo, Raczkowo i Rejowiec.

Ponadto, priorytety określone w WRPO dotyczą podnoszenia kwalifikacji zawodowych, poprawy stanu infrastruktury społecznej oraz informatyzację społeczeństwa.

d) W indykatywnym wykazie dużych projektów dla programu operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko” znajduje się zadanie kanalizacji obszaru Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i okolic. Zadanie to należy do kategorii projektów podstawowych w I osi priorytetowej - Gospodarka wodno-ściekowa.

e) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Skoki wyznacza cel nadrzędny, cel główny, 5 celów strategicznych oraz cele operacyjne.

Cel nadrzędny: „wysoka jakość życia ludności zamieszkałej na stałe i czasowo na terenie miasta i gminy Skoki”;

Cel główny: „ zrównoważony społeczno-gospodarczy rozwój miasta i gminy Skoki;

Cele strategiczne:

**Cel strategiczny 1.** Kompleksowe uzbrojenie miasta, wsi i terenów rekreacyjnych w infrastrukturę techniczną

Cele operacyjne:

- Gazyfikacja miasta i gminy,
- Skanalizowanie terenów wiejskich,
- Modernizacja sieci wodociągowej,
- Modernizacja dróg i budowa ścieżek rowerowych,
- Uporządkowanie gospodarki odpadami komunalnymi.

**Cel strategiczny 2.** Rozwój rolnictwa i przetwórstwa rolno - spożywczego

Cele operacyjne:

- Wzrost produktywności gospodarstw rolnych,
- Rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego,
- Rozwój dodatkowych źródeł dochodów dla mieszkańców wsi.

**Cel strategiczny 3.** Zrównoważony rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej

Cele operacyjne:

- Rozwój turystyczny gminy - Ziemia Skocka atrakcyjnym miejscem dla turystów i do odpoczynku,
- Stworzenie atrakcyjnych warunków w gminie dla rozwoju działalności gospodarczej - Lokalna Strefa Ekonomiczna,
- Wspieranie sfery usług.

**Cel strategiczny 4.** Sprawny system kształcenia dzieci i młodzieży oraz permanentna oświata dorosłych

Cele operacyjne:

- Rozbudowa bazy szkół,
- Wypracowanie racjonalnej struktury szkolnictwa, gwarantującej wysoki poziom kształcenia,
- Kompleksowe i bieżące wyposażanie szkół w nowości dydaktyczne.

**Cel strategiczny 5.** Ziemia Skocka dobrze promowana, bezpieczna i zadbana

Cele operacyjne:

- Profesjonalny marketing gminy,
- Piękna Ziemia Skocka,
- Bezpieczna gmina.

f) Plan Rozwoju Lokalnego określa trzy priorytety w rozwoju gminy Skoki, są to:

Priorytet I: Rozwój infrastruktury technicznej

Priorytet II: Rozwój gospodarczy

Priorytet III: Rozwój infrastruktury społecznej



## **1.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Skoki**

### Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

Na obecną strukturę przestrzenną gminy składają się uwarunkowania przyrodnicze, sieć osadnicza oraz istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Gmina ma charakter rolniczy - grunty orne stanowią ponad 45 % gruntów na terenie gminy. Obszary leśne w gminie Skoki zajmują około 36 %. Największe skupiska jezior występują w środkowej części gminy między miastem Skoki a miejscowością Potrzeznowo, gdzie kształtuje się funkcja rekreacyjna. Południowa część obszaru opracowania znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz jego otuliny, w którego obrębie wydzielono strefy ochrony obszarów o różnym sposobie zagospodarowania.

Głównym elementem w sieci osadniczej gminy jest ośrodek miejski będący miejscem koncentracji funkcji usługowych, w szczególności usług publicznych. Największymi ogniwami sieci osadniczej są: Potrzeznowo, Łosiniec, Rejowiec, Lechlin, Pawłowo Skockie, Rościno, Roszkowo.

Szkielet układu komunikacyjnego gminy stanowią drogi wojewódzkie nr 196 i 197 oraz linia kolejowa relacji: Poznań - Bydgoszcz.

### Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Rozwój nowej zabudowy na terenie miasta Skoki będzie następował w miejscach występowania rezerw terenowych. Zabudowa o funkcji mieszkaniowej będzie powstawać w północno-zachodniej części miasta, natomiast zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej w jego południowej części.

Zmiany przestrzenne na terenie gminy wiązały się będą przede wszystkim ze zwiększaniem się obszarów zabudowy mieszkaniowej. Największa ekspansja zabudowy przewidywana jest w miejscowościach Potrzeznowo i Rościno, gdzie zabudowa będzie miała charakter mieszkaniowo-rekreacyjny. Związane jest to z sąsiedztwem Poznania i występowaniem na obszarze gminy tzw. „mieszkańców sezonowych”. Wyrażna koncentracja

zabudowy nastąpi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 196 w kierunku Poznania. W pozostałych miejscowościach, rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej będzie następował głównie poprzez uzupełnianie i intensyfikację istniejących jednostek osadniczych.

Koncentracja funkcji produkcyjno-usługowej nastąpi w okolicach Stawy Wielkopolskiej i Roszkowa. Pojawią się miejsca lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W części południowej gminy występują obszary eksploatacji kruszywa naturalnego, które po wyczerpaniu się surowców mineralnych zostaną poddane rekultywacji.

Na terenie gminy przewiduje się również lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej służącej do pozyskiwania i produkcji energii odnawialnej. Lokalizacje będą odbywać się w granicach obszarów oznaczonych na rysunku studium jako: "Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień".

Przyrost nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie wiąże się z potrzebą wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną, zwłaszcza sieci kanalizacyjną i wodociągową. Ze względu na rozmiary obszarów przeznaczonych pod zabudowę, nie jest możliwe jednoczesne wyposażenie wszystkich terenów w urządzenia infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę zapisy w koncepcji kanalizacji sanitarnej Związku Międzygminnego „Puszcza Zielonka”, wprowadzono etapowanie realizacji inwestycji.

W związku z powyższym wyróżniono następujące kategorie kierunków zagospodarowania przestrzennego:

I. Obszary kontynuacji i przekształceń zabudowy

- Obszar zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz koncentracji usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych;
- Obszary zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi;

- Obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz działalności rolniczych i nierolniczych;
- Obszary zabudowy produkcyjno - usługowej

## II. Obszary wskazane pod zabudowę i zainwestowanie

- Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych;
- Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych z funkcją produkcyjną jako uzupełniającą;
- Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych;
- Obszary rozwoju funkcji usługowych;
- Obszary rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych;
- Obszary eksploatacji kruszywa naturalnego;
- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień;
- Lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

## III. Etapowanie realizacji zainwestowania w obszarach I i II:

- Etap 1 - Tereny objęte koncepcją kanalizacji sanitarnej gmin Związku Międzygminnego „Puszcza Zielonka”;
- Etap 2 - Pozostałe tereny

## IV. Tereny otwarte:

- Zieleń urządzona (parkowa)
- Tereny sportu i rekreacji
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni nieurządzonej

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

### 2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

<u>L.P</u>	<u>Główne funkcje obszaru</u>	<u>Rodzaje przekształceń zagospodarowania przestrzennego</u>
<b>OBSZARY KONTYNUACJI I PRZEKSZTAŁCEN ZABUDOWY</b>		
1.	<b>Obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz koncentracji usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych</b>	- podnoszenie standardów zabudowy; - modernizacja systemu infrastruktury technicznej.
2.	<b>Obszary zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi</b>	- uzupełnianie i kontynuacja istniejącej struktury zabudowy o funkcji mieszkaniowej; - nadbudowa, przebudowa, modernizacja istniejącej zabudowy; - lokalizacja drobnych usług, w tym obiektów kultury i oświaty.
3.	<b>Obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz działalności rolniczych i nierolniczych</b>	- uzupełnianie i kontynuacja istniejącej struktury zabudowy o funkcji zagrodowej oraz mieszkaniowej; - przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, w tym wprowadzanie zabudowy agroturystycznej; - nadbudowa, przebudowa, modernizacja istniejącej zabudowy; - minimalizacja rozpraszania

		zabudowy poza istniejące jednostki osadnicze; - budowa oraz modernizacja systemu infrastruktury technicznej.
4.	<b>Obszary zabudowy produkcyjno - usługowej</b>	- uzupełnianie i kontynuacja funkcji produkcyjno-usługowej
<b>OBSZARY WSKAZANE POD ZABUDOWĘ I ZAINWESTOWANIE</b>		
5.	<b>Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych</b>	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej - wprowadzenie zabudowy usługowej - możliwość wprowadzenia zabudowy o funkcji usługowej związanej ze sportem i rekreacją.
6.	<b>Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych z funkcją produkcyjną jako uzupełniającą</b>	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej - wprowadzenie zabudowy usługowej - możliwość wprowadzenia nieuciążliwej działalności produkcyjnej (uciążliwość w granicach działki ewidencyjnej)
7.	<b>Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych</b>	- wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej, w tym agroturystycznej; - budowa oraz modernizacja systemu infrastruktury technicznej

8.	<b>Obszary usług, sportu i rekreacji oraz obsługi ruchu turystycznego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie funkcji usługowej, w tym sportu i rekreacji oraz obsługi ruchu turystycznego;</li> <li>- budowa oraz modernizacja systemu infrastruktury technicznej</li> </ul>
9.	<b>Obszary rozwoju funkcji usługowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie funkcji usługowej, w tym obiektów usługowych związanych z budową obwodnicy miasta Skoki,</li> <li>- możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.</li> </ul>
10.	<b>Obszary rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzanie zabudowy o funkcji produkcyjnej, usługowej lub produkcyjno-usługowej;</li> <li>- możliwość wprowadzenia funkcji produkcyjno-usługowej z domem jednorodzinny właściciela;</li> <li>- zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach funkcji</li> <li>- budowa oraz modernizacja infrastruktury systemu technicznej</li> <li>- wprowadzenie funkcji usługowej, w tym lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></li> </ul>
11.	<b>Obszary eksploatacji kruszywa naturalnego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prowadzenie działalności wydobywczej;</li> <li>- rekultywacja złoża po zakończonej eksploatacji.</li> </ul>

12.	<b>Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uzupełnianie istniejącej zabudowy zagrodowej;</li> <li>- modernizacja zabudowy zagrodowej, w tym wprowadzanie zabudowy agroturystycznej;</li> <li>- przekształcanie siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem obszarów znajdujących się w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny;</li> <li>- prowadzenie działalności rolniczej;</li> <li>- wprowadzanie zalesień.</li> </ul>
13.	<b>Lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie funkcji usługowej, w tym lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>TERENY OTWARTE</b>		
14.	<b>Tereny zieleni urządzonej, w tym sportowej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie zieleni publicznej;</li> <li>- możliwość lokalizacji drobnych obiektów usługowych;</li> <li>- lokalizacja obiektów sportowych i rekreacyjnych.</li> </ul>
15.	<b>Tereny ogrodów działkowych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kontynuacja istniejącej funkcji</li> </ul>
16.	<b>Tereny zieleni nieurządzonej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny otwarte nie nadające się pod zabudowę ze względu na cechy ekofizjograficzne;</li> <li>- pełnienie funkcji ekologicznej.</li> </ul>

Ośrodki nie objęte powyższym podziałem, nie odgrywają istotnej roli w strukturze sieci osadniczej gminy Skoki. Polityka przestrzenna dla tych obszarów powinna ograniczać się do adaptacji istniejących struktur, w granicach których przewiduje się wymianę istniejącej tkanki i uzupełnienia zabudowy.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- optymalna wielkość działki budowlanej:
  - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>
  - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 1500 m<sup>2</sup>
  - w zabudowie siedliskowej - 1500 m<sup>2</sup>
- minimalna wielkość działki budowlanej:
  - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” - 2500 m<sup>2</sup>
  - w zabudowie zagrodowej w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” - 10000 m<sup>2</sup>
- minimalna powierzchnia zabudowy:
  - w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” - 20%
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej - 40 %
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” - 60%
  - dla zabudowy usługowej - 15%
  - dla zabudowy produkcyjno-usługowej - 15%
- wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - do 3 kondygnacji naziemnych
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w granicach Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i jego otuliny - do 2 kondygnacji naziemnych



- dla zabudowy wielorodzinnej - do 5 kondygnacji nadziemnych
- dla zabudowy usługowej - do 3 kondygnacji naziemnych
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej - do 3 kondygnacji naziemnych
- miejsca parkingowe:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zapewnienie 1 miejsca parkingowego dla każdej działki
  - dla zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej - zapewnienie 25 parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- lokalizacja obszarów działalności produkcyjno-usługowej - w oddaleniu od obszarów zabudowy mieszkaniowej, odległości są uzależnione do rodzaju prowadzenia działalności i warunków terenowych.

## **2.1 Tereny wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych**

### Wskazuje się następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy:

- Studium wskazuje objęcie zakazem lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- Z tytułu przepisów o ochronie środowiska, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w odległości: 40 m po każdej stronie osi linii wzdłuż linii WN 400kV, 15 m po każdej stronie osi linii wzdłuż linii WN 110 kV oraz 5 m po każdej stronie osi linii wzdłuż linii sN 15 kV);
- Z tytułu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązująca szerokość stref kontrolowanych wynosi:

- dla gazociągów wysokiego ciśnienia wybudowanych po 11 grudnia 2001 r.- 12 m od osi gazociągu,
  - dla nowo projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia - 0,5 m od osi gazociągu,
  - dla gazociągów wybudowanych po 11 grudnia 2001 r. - zgodnie z rozporządzeniem MPiH z 1995 r. oraz Rozporządzeniem MG z 1978 r.;
- Z tytułu przepisów kolejowych obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
  - Z tytułu przepisów drogowych, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających istniejące drogi wojewódzkie nr 196 i 197;
  - Z tytułu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych: grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk nie wskazane są w studium pod zainwestowanie;
  - Z tytułu przepisów określających wymagania, jakim powinny odpowiadać cmentarze: wokół terenów cmentarzy powinien być wyznaczony obszar ochronny o szerokości 50 m, jak również ograniczenie lokalizacji ujęć wody oraz obiektów związanych z produkcją, przechowywaniem żywności;
  - Z tytułu przepisów ustawy Prawo Wodne: pasy ochronne o szerokości 1,5 m wzdłuż cieków wodnych, w celu konieczności umożliwienia wypełnienia ustawowych obowiązków przez właścicieli wód;
  - Z tytułu przepisów dotyczących sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych, istnieje konieczność zgłaszania do wojewódzkiego sztabu wojskowego lokalizacji obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Na terenie gminy znajdują się następujące obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody:

#### **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy skoki występuje 216 pomników przyrody, w tym:

- 137 lip drobnolistnych
- 63 dęby szypułkowe
- 12 buków zwyczajnych
- 1 sosna pospolita
- 1 świerk zwyczajny
- 1 wierzba
- 1 gład narzutowy

Zasady ochrony pomnika przyrody ustala Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880, z późn. zm.). W stosunku do uznanych pomników przyrody zabrania się:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważonego wykorzystania użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony.

### **Użytki ekologiczne**

Na terenie gminy Skoki występują dwa użytki ekologiczne: Uroczysko Pomarzanki oraz Uroczysko Smolarki.

Ustanowione użytki ekologiczne z gospodarczego punktu widzenia stanowią nieużytki produkcyjne, z przyrodniczego punktu widzenia są to cenne obiekty ze względu na bagienny charakter, są to m.in. miejsca lęgowe ptactwa wodnego, ostoja drobnej fauny i dzikiej zwierzyny leśnej.

Zasady ochrony użytku ekologicznego ustala Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880, z późn. zm.).

### **Parki Krajobrazowe**

Na terenie gminy Skoki znajduje się części Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” wraz z otuliną. Zasady ochrony parku krajobrazowego ustala Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz.880, z późn. zm.), jak również Plan Ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 4/05 z dnia 4 kwietnia 2005r. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 18.04.05r. Nr 49, poz. 1527)

W granicach Parku obowiązują następujące zakazy:

- lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnołotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

- lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - postępujących się metodą bezściółkową,
- umieszczanie tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj,
- wypalania roślinności i pozostałości roślinnych, wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym
- używania łodzi motorowych na otwartych zbiornikach wodnych. Zgodnie z podziałem administracyjnym

Ponadto, w Parku Krajobrazowym Puszcza Zielonka oraz w jego otulinie wyodrębniono strefy funkcjonalno-krajobrazowe. Zgodnie z w/w Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego na terenie stref i podstref funkcjonalno-przestrzennych wydzielonych w obrębie Puszczy Zielonki i jej otuliny występujących na terenie gminy Skoki obowiązują następujące ustalenia:

podstrefa B2 - strefa ochrony ekosystemów leśnych:

Ustalenia:

- stosowanie do ogrzewania budynków paliw ekologicznych,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu,
- wyznaczenie dodatkowych parkingów na obrzeżach parku,
- lokalizowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo i usługi turystyczne przy istniejących już pasach zabudowy, wzdłuż szlaków komunikacyjnych, w granicach poszczególnych miejscowości, bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie ze względu na istniejącą infrastrukturę,

- przy zabudowie siedliskowej minimalna powierzchnia gospodarstwa musi wynosić 1 ha scalonego gruntu,
- zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych, na działkach rekreacyjnych min. 70%,
- wydawanie pozwoleń na budowę tylko na tych działkach budowlanych i rekreacyjnych, na których została doprowadzona pełna infrastruktura wodno-ściekowa.

podstrefa C1 - strefa ochrony krajobrazu naturalnego wód powierzchniowych:

Ustalenia:

- wyłączenie jezior z użytkowania rekreacyjnego,
- nie zabudowywanie dolin rzecznych,
- dążenie do utrzymania łąk w dolinach rzecznych w ekstensywnym użytkowaniu, nie zalesianie ich,
- zakazanie zmian stosunków wodnych w obrębie strefy.

podstrefa C2 - strefa ochrony krajobrazu naturalnego wód powierzchniowych:

- udostępnienie jezior do użytkowania rekreacyjnego,
- nie wydzielanie nowych terenów pod działki rekreacyjne i budowlane w pasie 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych.

strefa D - strefa ochrony obszarów nieleśnych:

- stosowanie do ogrzewania budynków paliw ekologicznych,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu,
- wyznaczenie dodatkowych parkingów na obrzeżach parku,
- lokalizowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo i usługi turystyczne przy istniejących już pasach zabudowy, wzdłuż szlaków komunikacyjnych, w granicach poszczególnych miejscowości, bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie ze względu na istniejącą infrastrukturę,

- przy zabudowie siedliskowej minimalna powierzchnia gospodarstwa musi wynosić 1 ha scalonego gruntu,
- zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych, na działkach rekreacyjnych min. 70%,
- wydawanie pozwoleń na budowę tylko na tych działkach budowlanych i rekreacyjnych, na których została doprowadzona pełna infrastruktura wodno-ściekowa,
- harmonizowanie stylu nowej zabudowy z otaczającym krajobrazem oraz uwzględnienie elementów kultury regionalnej poprzez określenie stylu budownictwa w planach miejscowych,
- wnoszenie ogrodzeń w wysokości nie większej niż 1,80 m,
- nie stosowanie ogrodzeń w formie litych murów oraz prefabrykatów betonowych,
- pozostawienie gruntów klas I-IV w rolniczym użytkowaniu,
- pozostawienie pozostałych gruntów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością zalesienia gruntów klas V-VI,
- nie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.

podstrefa F2 - strefa ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem (strefa ta obejmuje obszary związane z rolnictwem w otulinie Parku Krajobrazowego):

- dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy,
- pozostawienie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazowych rolniczych i panoram widokowych,

Ponadto zaleca się:

- nie wprowadzanie zabudowy na tereny podmokłe.

strefa H - strefa obszarów intensywnie przekształconych antropogenicznie (eksploatacja kruszywa naturalnego):

- eksploatacje należy prowadzić zgodnie wydanymi koncesjami Geologa Wojewódzkiego,

- prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub leśno-wodnym przy docelowym zagospodarowaniu rekreacyjnym.

### **Obszary Chronionego Krajobrazu**

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Skoki występuje Obszar Chronionego Krajobrazu (obejmuje jez. Budziszewskie) - „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, który powołany został Rozporządzeniem Wojewody Piłskiego Nr 5/98 z dnia 15 maja 1998 r. (Dz. Urz. Nr 13 z 1998 r.).

### **3.1 Obszary objęte innymi prawnymi formami ochrony**

Tabela 1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

<b><u>Obszary chronione z tytułu przepisów prawa - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych</u></b>	
<b>Grunty rolne stanowiące użytki klas bonitacyjnych I-III zwartych kompleksów</b>	Wskazane użytkowanie rolnicze. Zmiana użytkowania powinna ograniczać się do minimum i jedynie w uzasadnionych przypadkach. Wymagana jest zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi stosownie do przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia obszaru o zwartej powierzchni powyżej 0,5 ha.
<b>Trwałe użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego</b>	Tereny wymagają na ogół okresowej regulacji stosunków wodnych. Należy unikać melioracji polegających tylko na odwadnianiu. Wskazane użytkowanie rolnicze.
<b>Grunty leśne</b>	Należy ograniczać przeznaczenie na cele nieleśne, ograniczać szkodliwą działalność powstającą w skutek działalności nieleśnej oraz poprawiać wartość użytkową i zapobiegać obniżaniu produktywności. Zmiana użytkowania wymaga zgody, stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ministra właściwego do spraw środowiska w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa, a w przypadku pozostałych gruntów leśnych marszałka województwa.



<b>Obszary chronione z tytułu przepisów prawa - Ustawa Prawo Wodne</b>	
<b>Wody podziemne</b>	<p>Zasoby wód użytkowych czerpane są z lokalnych zbiorników wód podziemnych (LZWP), zlokalizowanych w obrębie gminy. Występują one w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Ujęcia wody pobierają wodę z obu pięter (56% z ujęcia trzeciorzędowego i 44 % z piętra czwartorzędowego). Zasoby eksploatacyjne ocenia się w wysokości: <math>Q=76,5m^3/h</math></p>
<b>Strefy ochronne ujęć wody</b>	<p>W strefie ochronnej ujęcia w Roszkówku następujące zakazane są następujące czynności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,</li> <li>➤ lokalizacja składowisk odpadów i wylewisk odpadów komunalnych,</li> <li>➤ lokalizowanie ferm hodowli zwierząt,</li> <li>➤ zakładanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,</li> <li>➤ lokalizowanie stacji paliw, zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu substancji ropopochodnych,</li> <li>➤ przechowywanie i składowanie substancji promieniotwórczych i innych substancji chemicznych, budowa hurtowni chemicznych,</li> <li>➤ lokalizowanie zakładów przemysłowych,</li> <li>➤ budowa nowych zakładów użyteczności publicznej bez uprzedniego wykonania sieci kanalizacyjnej,</li> <li>➤ wykonywania odwodnień budowlanych bez zgody właściciela ujęcia i opracowania dokumentacji hydrologicznej dotyczącej wpływu odwodnienia na wody podziemne,</li> <li>➤ budowa myjni samochodowych, zakładów napraw i obsługi samochodów,</li> <li>➤ urządzenie parkingów, mycie pojazdów mechanicznych,</li> <li>➤ wydobywanie żwiru, piasku i innych kopalin,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ wykonywanie wierceń, z wyjątkiem służących do uzyskania wody dla potrzeb ujęcia,</li> <li>➤ budowa osiedli mieszkaniowych bez uprzedniego wykonania sieci kanalizacyjnej,</li> <li>➤ budowa dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu oraz torów kolejowych,</li> <li>➤ lokalizowanie tuneli foliowych, prowadzenie intensywnych upraw ogrodniczych,</li> <li>➤ wykonanie nowego drenowania.</li> </ul>
<b><u>Obszary chronione z tytułu przepisów prawa - Ustawa o lasach</u></b>	
<b>Lasy ochronne</b>	<p>Na obszarze gminy Skoki wszystkie obszary leśne zostały zaliczone do lasów ochronnych.</p> <p>Lasy ochronne podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o lasach. Chronione są ze względu na pełnioną funkcję (lasy glebochronne, wodochronne, lasy stanowiące drzewostany nasienne). Status lasów ochronnych wyklucza prowadzenie produkcyjnej działalności leśnej na ich obszarze.</p>
<b><u>Obszary chronione z tytułu przepisów prawa - Ustawa Prawo ochrony środowiska</u></b>	
<b>Złóża kopalin</b>	<p>Na terenie gminy występują dwie kopalnie eksploatowane przez dwie firmy.</p> <p>Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.</p> <p>Eksploatację złóż kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny.</p> <p>Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów</p>

	złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację w kierunku leśno-wodnym terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.
--	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wybranych przepisów prawnych.

## **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej**

### **4.1 Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków**

W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku:

- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- wykonywania robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenia badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań archeologicznych;
- przemieszczania zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- trwałego przeniesienia zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- dokonywania podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- umieszczania na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z wyłączeniem znaków informujących o tym, że zabytek podlega ochronie po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;
- poszukiwania ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

## **4.2 Ochrona konserwatorska**

Ochroną konserwatorską objęty został układ urbanistyczny miasta Skoki. Strefa ochrony układu urbanistycznego obejmuje obszar wyznaczony od zachodu i częściowo od północy korytarzem Małej Welny, włącznie ze wzgórzem, na którym usytuowano kościół ewangelicki. Od południa granicą strefy jest rów u podnóża wyniesienia, a od wschodu zabudowa ul. Ciastowicza wraz z założeniem pałacowo - parkowym.

Ochroną konserwatorską zostały objęte również następujące obszary i obiekty:

- teren cmentarza, użytkowanego przez parafię rzymsko-katolicką, usytuowanego na północny-zachód od zwartej zabudowy miasta;
- miejsce po cmentarzu żydowskim przy ul. Antoniewskiej;
- pojedyncze budynki powstałe przed 1945 rokiem, usytuowane przy ulicach: Poznańskiej, Rogozińskiej, Rościńskiej i Rakojedzkiej.

Ponadto ochroną konserwatorską zostały objęte cmentarze i miejsca pocmentarne, które przedstawiono w tabeli poniżej.

**Tabela 2.** Wykaz zabytkowych cmentarzy i miejsc pocmentarnych

L.p.	Miejscowość	Czas powstania	Użytkowanie
1	Bliżyce	XIX w	zamknięty
2	Brzeźno	XIX w	zamknięty
3	Budziszewice	XIX w	zamknięty
4	Budziszewice II	XIX w	zamknięty
5	Chociszewko	XIX w	zamknięty
6	Dzwonowo	XIX w	zamknięty
7	Grzybowice	XIX w	zamknięty
8	Grzybowice	XIX w	zamknięty
9	Grzybowo	XIX w	zamknięty
10	Jabłkowo	ok. XIV w	zamknięty
11	Kakulin	XIX w	zamknięty
12	Kuszewo	XIX/XX w	zamknięty
13	Lechlin	XIX/XX w	czynny
14	Lechlinek	XIX/XX w	zamknięty
15	Niedarzyn	XIX w	zamknięty
16	Niedźwiedziny	XIX w	zamknięty
17	Potrzanowo	XIX w	zamknięty
18	Potrzanowo II	XIX w	zamknięty
19	Raczkowo	XIX w	czynny
20	Rejowiec	XIX/XX w	zamknięty
21	Rejowiec	XIX w	zamknięty
22	Rościno	XIX/XX w	zamknięty
23	Skoki	XIX w	zamknięty
24	Skoki	XIX w	zamknięty
25	Skoki	XIX w	zamknięty
26	Szczodrochowo	XIX w	zamknięty
27	Wysoka	XIX w	zamknięty

Źródło: WUOZ.

W obrębie cmentarzy obowiązuje ochrona układu przestrzennego, alei, układu kwater, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury. Zakazuje się zmian układu przestrzennego, likwidacji historycznych elementów małej architektury oraz historycznych nagrobków. Wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznych cmentarzy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub uzyskać pozwolenie WKZ.

W obrębie parków obowiązuje ochrona układu przestrzennego historycznego, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych elementów małej architektury. Wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznych parków należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Poza czynnościami prawnej ochrony zabytków wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przedmiocie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, należy wprowadzić instrumenty ochrony w odniesieniu do planowania przestrzennego w postaci stref ochrony konserwatorskiej określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy te powinny być ustalane stosownie do potrzeb i rangi wartości chronionych tych obiektów oraz ich przestrzennie identyfikowalnych zespołów.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **5.1 Sieć drogowa**

W kategoriach administracyjnych układ komunikacji drogowej w granicach gminy Skoki tworzą drogi: wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. W studium przyjęto funkcjonalną klasyfikację układu drogowego. Wyznaczono układy: nadrzędny, podstawowy i uzupełniający, które wyznaczać będą docelowy układ komunikacyjny w gminie.

Drogi wojewódzkie nr 196, 197 zakwalifikowane zostały w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa do sieci połączeń komunikacyjnych II stopnia. Fragment drogi nr 196 (Sława Wlkp. - Poznań) oraz droga nr 197 do wchodzi w skład Zewnętrzny Pierścienia Dalekiego Zasięgu, stanowiącego element układu komunikacyjnego obsługującego Poznański Obszar Metropolitalny.

W „Koncepcji programowej dla budowy obwodnicy miasta Skoki w ciągu drogi wojewódzkiej nr 196” zaprojektowana została budowa obejścia miasta Skoki w ciągu przedmiotowej drogi. Początek projektowanej obwodnicy znajdzie się na przedłużeniu ul. Parkowej, a odcinek ul. Rościńskiej w kierunku centrum zostanie rozebrany, pozostawiając ulicę jako ślepą bez możliwości wjazdu na obwodnicę. Projektowana obwodnica spowoduje zamknięcie wjazdu drogi powiatowej nr 2397P łączącej Potrzebanowo z Poznaniem oraz połączenie gruntowej drogi lokalnej z drogą nr 2037P prowadzącą do ronda przedmiotowej obwodnicy. Ulica Poznańska, stanowiąca obecnie połączenie drogi wojewódzkiej nr 196 z centrum miasta, stanie się ulicą zamkniętą, zakończoną placem nawrotowym.

Ponadto, wskazana jest budowa obejścia wsi Rejowiec, ze względu na nasilony ruch tranzytowy.



Docelowy układ drogowy na terenie gminy Skoki będą wyznaczać:

➤ UKŁAD NADRZĘDNY

- droga wojewódzka nr 196 relacji: Poznań - Wągrowiec, wraz z obejściem miasta Skoki, klasa GP;
- droga wojewódzka nr 197 relacji: Stawa Wielkopolska - Gniezno, wraz z obejściem miejscowości Rejowiec, klasa G

➤ UKŁAD PODSTAWOWY

- drogi powiatowe:
  - nr 1651P Roszkowo - Łosiniec - Sarbia, klasa L;
  - 1652P Roszkowo - Popowo Kościelne - Ruda Koźlanka, klasa Z;
  - 1653P Skoki - Rościno - Lechlin - Roszkowo klasa L;
  - 1654P Skoki - Rakojady - Kakulin - Kuszewo - Jaroszewo - Kłodzin - Łopienno, klasa L;
  - 1655P Skoki - Raczkowo - Jabłkowo, klasa L;
  - 1656P Skoki - Glinno - Jagniewice - dr. pow. 1698P, klasa Z;
  - 1657P Glinno - Bliżyce - Wysoka - Pawłowo Skockie L;
  - 1658P Wysoka - Kiskowo, klasa L;
  - 1659P Rejowiec - Stawiany - Pawłowo Skockie, klasa L;
  - 1660P Sławica - Niedźwiedziny - Dzwonowo - Zielonka, klasa Z;
  - 1698P Popowo Kościelne - Kuszewo - Jabłkowo - Rybno Wielkie, klasa Z;
  - 1700P Płaskowo - Michalcza, klasa L;
  - 2034P Budziszewko - Skoki, klasa Z;
  - 2397P Długa Goślina - Skoki, klasa L.

Dopełnieniem układu podstawowego będzie UKŁAD UZUPEŁNIAJĄCY, który wyznaczać będą pozostałe drogi powiatowe oraz gminne i dojazdowe.

## Sieć drogowa miasta

Układ nadrzędny będzie tworzyć droga wojewódzka nr 196 wraz z obwodnicą w ciągu tej drogi.

Układ podstawowy miasta wyznaczać będzie arteria obierająca kierunek zachód-północ, w ciągu której znajdują się ulice: Rogozińska, Kościelna, Jana Pawła II, Wągrowiecka. Pasma w/w ulic od północy połączone będzie z drogą wojewódzką nr 196, natomiast od strony wschodniej łączyło się będzie obwodnicą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 196. Ponadto, na układ podstawowy składać się będą: ul. Antoniewska (droga nr 1656P), ul. Rakojedzka (droga nr 1654P) oraz stanowiąca ich połączenie ulica Kościuszki.

Pozostałe ulice miejskie stanowić będą układ podstawowy.

### Pozostałe wskazania studium w kwestii rozwoju układu drogowego:

- Dla drogi wojewódzkiej nr 196 należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy GP zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie;
- Dla drogi wojewódzkiej nr 197 należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie;
- Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty) oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska.

## **5.2 Transport kolejowy**

Przez teren gminy przebiega jedna linia kolejowa obsługująca ruch pasażerski (nr 356, Poznań - Gołańcz) oraz dwie otwarte dla ruchu towarowego (nr 356, Gołańcz - Bydgoszcz; nr 377, Rejowiec - Gniezno).

Plan Transportowy Funkcjonowania Publicznego Transportu Pasażerskiego na obszarze Województwa Wielkopolskiego na lata 2007 - 2011 zakłada modernizację stacji, dworców i przystanków osobowych. Na liście budynków stacyjnych i dworców przeznaczonych do modernizacji znajduje się również miasto Skoki.

Ponadto, planowana jest modernizacja stacji i przystanków osobowych w zakresie dostosowania parametrów peronów do taboru stosowanego i planowanego do eksploatacji w latach 2007- 2009. Dotyczy między innymi stacji kolejowych położonych na linii kolejowej nr 356, a więc miejscowości: Skoki, Roszkowo i Sława Wielkopolska.

### Pozostałe wskazania studium w kwestii rozwoju układu kolejowego:

- Budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
- Wykonanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,
- Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych

w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wnoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwość, jeżeli to nie jest sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

### **5.3 Sieć wodociągowa**

Istniejąca sieć wodociągowa obejmuje większość gminnych miejscowości. Sieć wodociągowa nie występuje na terenie miejscowości: Nadmłyn i Niedarzyn, gdzie zaopatrzenie w wodę odbywa się z ujęć indywidualnych.

Kierunki rozwoju sieci wodociągowej wyznaczone są w „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania gminy Skoki”. Rozwój sieci wodociągowej będzie się odbywać poprzez zaopatrywanie nowych terenów gminy w urządzenia i sieci wodociągowe oraz uzupełnienia i modernizację istniejącej sieci. Modernizacji wymagają w szczególności najstarsze sieci wodociągowe. W pierwszej kolejności będą to instalacje znajdujące się w mieście Skoki oraz sieci na terenie byłych zakładów PGR.

W związku z obszernymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę i zainwestowanie, wyznaczone zostały dwa etapy realizacji sieci wodociągowej, które opisane zostały w punkcie 1.2 opracowania.

### **5.4 Sieć kanalizacji sanitarnej**

Obecny stopień skanalizowania gminy wynosi około 30%. Kierunki rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej będą określone w „Koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania gminy Skoki”. Rozwój sieci kanalizacji sanitarnej będzie się odbywać poprzez zaopatrywanie nowych terenów w urządzenia i sieci kanalizacyjne oraz uzupełnienia i modernizację istniejącej sieci.

W ramach Związku Międzygminnego „Puszcza Zielonka” projektowana jest „Kanalizacja obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i okolic” finansowana z Funduszu Spójności. Przedmiotem projektu jest uporządkowanie gospodarki ściekowej w obrębie 5 gmin należących do Związku: Czerwonak, Kiszkowo, Murowana Goślina, Pobiedziska, Skoki, Swarzędz. Zadanie to znajduje się w indykatywnym wykazie dużych projektów dla programu operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”. Koncepcja „Kanalizacji...” przewiduje objęcie systemem kanalizacji (aglomeracja ściekowa) następujące miejscowości na terenie gminy: Lechlin, Rakojady, Skoki, Karolewo, Antoniewo Zakład, Szczodrochowo, Sława Wielkopolska, Sławica, Rejowiec, Stawiany i Pawłowo Skockie.

W związku z obszernymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę i zainwestowanie, na podstawie Koncepcji „Kanalizacji obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i okolic”, wyznaczone zostały dwa etapy realizacji sieci kanalizacyjnej, które opisane zostały w punkcie 1.2 opracowania.

#### Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej:

- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz podłączenie do sieci następujących miejscowości: Lechlin, Rakojady, Skoki, Karolewo, Antoniewo Zakład, Szczodrochowo, Sława Wielkopolska, Sławica, Rejowiec, Stawiany i Pawłowo Skockie;
- Kierowanie ścieków z obszaru gminy Skoki do Oczyszczalni Ścieków w Szlachęcinie;
- Likwidacja Oczyszczalni Ścieków w mieście Skoki, stworzenie w miejscu oczyszczalni punktu zlewczego ścieków.

### **5.5 Sieć kanalizacji deszczowej**

Rozwój sieci kanalizacji deszczowej będzie się odbywać poprzez zaopatrywanie nowych terenów w urządzenia i sieci kanalizacji deszczowej według potrzeb.

## 5.6 Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego przewiduje się w latach 2008-2014 budowę Zakładu Zagospodarowania Odpadów Nowe Kopaszyn Toniszewo, który obsługiwałby łącznie 16 gmin. W skład Zakładu będą wchodzić sortownia oraz kompostownia.

### Pozostałe wskazania dla systemu gospodarki odpadami:

- zachęcanie mieszkańców do selektywnej zbiórki odpadów, kompostowania odpadów organicznych;
- utrzymanie przez gminy (związki gmin) kontroli nad zakładami przetwarzania odpadów, co jest istotne z punktu widzenia rozwoju racjonalnej gospodarki odpadami i daje możliwość dofinansowania deficytowych działalności z zysków z działalności opłacalnej (np. dofinansowanie selektywnej zbiórki i kompostowania z zysków ze składowiska);
- poddawanie zebranych selektywnie odpadów komunalnych procesowi odzysku (materiałów lub energii) oraz stymulowanie podmiotów gospodarczych wytwarzających odpady przemysłowe do maksymalnego odzysku i recyklingu wytwarzanych odpadów;
- objęcie edukacją ekologiczną wszystkich uczestników procesu planowania i wdrażania gospodarki odpadami, utrwalanie proekologicznych zachowań, a także podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców gminy;
- stworzenie programu usuwania azbestu na terenie miasta i gminy Skoki;
- pełna inwentaryzacja wytwórców odpadów pod kątem ilości wytwarzanych odpadów i sposobów ich zagospodarowania oraz wymaganych prawem decyzji administracyjnych;
- stymulowanie podmiotów gospodarczych wytwarzających odpady przemysłowe do zmniejszania ich szkodliwości poprzez wprowadzanie przyjaznych środowisku technologii;
- uporządkowanie gospodarki odpadami medycznymi i weterynaryjnymi.

## 5.7 Kierunki rozwoju sieci gazowej

Projekt sieci gazowej średniego ciśnienia obejmuje obszar miasta Skoki. Miasto zasilane będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> znajdującej się w Wągrowcu przy ul. Kościuszki. Dalej linia gazociągu będzie biegła w kierunku gminy Skoki, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 196, a na terenie gminy Skoki przez miejscowości: Lechlin i Roszkowo - do miasta Skoki.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pokazuje rozbudowę sieci gazowej poprzez usytuowanie stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> w miejscowości Skoki oraz poprowadzenie gazociągów wysokiego ciśnienia relacji: Murowana Goślina-Skoki, Skoki-Mieścisko oraz Skoki-KłECKO.

Rozbudowa oraz przyłączenie podmiotów do sieci gazowej będzie możliwe w przypadku, gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania paliwa gazowego, a żądający zawarcia umowy spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie przepisami odrębnymi. Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla nowo projektowanych gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi gazociągu).

## 5.8 Elektroenergetyka

Rozwój sieci i urządzeń energetycznych, tzn. budowa nowych lub przebudowa istniejących sieci oraz stacji transformatorowych, jest uzależniona głównie od zapotrzebowania wynikającego ze szczegółowego zagospodarowania terenów gminy i przyłączaniem do sieci energetycznej nowych podmiotów.

Plan Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego zakłada politykę rozwoju elektroenergetyki polegającą na:

- usprawnieniu infrastruktury energetycznej i poprawie bezpieczeństwa energetycznego poprzez: wzrost udziału energii wytwarzanej ze źródeł odnawialnych, wzrost efektywności wytwarzania, dostarczania oraz użytkowania energii, unowocześnienie sektora elektroenergetycznego, rozwijanie systemów przesyłowych oraz połączeń transgranicznych;

- zwiększeniu wykorzystania odnawialnych źródeł energii cieplnej (pompy ciepła, kolektory słoneczne, kotłownie na biomasę, elektrownie wiatrowe),
- poprawie pewności zasilania systemu rozdzielczo-odbiorczego i dostosowaniu istniejących obiektów sieciowych do wymagań ochrony środowiska poprzez modernizację i budowę linii przesyłowych i stacji 110/15 kV oraz modernizację sieci średniego i niskiego napięcia,
- uzyskaniu możliwie najwyższego poziomu ekonomicznego wytwarzania i przesyłu energii, poprzez zwiększenie przepustowości linii elektroenergetycznych, poprawę rozdziału energii i ograniczenie przesyłu energii liniami 110 kV na dalekie odległości,
- wprowadzaniu do realizacji programów modernizacyjnych z zakresu ochrony środowiska w istniejących uciążliwych dla otoczenia elektrowniach i elektrociepłowniach,
- wzroście wykorzystania odnawialnych źródeł energii (m.in. energetyki wiatrowej poprzez wdrożenie rozwiązań zmierzających do poprawy współpracy elektrowni wiatrowych w ramach krajowego systemu elektroenergetycznego);
- wzroście ilościowym rozwoju energetyki odnawialnej w postaci jej 7,5% udziału w bilansie energii pierwotnej w roku 2010 r. i 14% udziału w 2020 r.,
- zwiększeniu udziału „czystej energii” w bilansie energetycznym, szczególnie poprzez eksploatację źródeł geotermalnych.

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, projektowany jest przebieg dwóch linii przesyłowych wysokiego napięcia 400 kV i 110kV (odgałężenie z GPZ Murowana Goślina). Jednak aktualna koncepcja rozwoju sieci wykonana przez operatora, nie obejmuje linii 110 kV.

Wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia użytkowania terenu.



Dotychczas sporządzono jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza teren lokalizacji wież elektrowni wiatrowych i urządzeń elektroenergetycznych w obszarze terenu rolnego. Lokalizację tego terenu oznaczono na rysunku studium.

Istnieje możliwość lokalizowania elektrowni wodnych wzdłuż rzek i większych cieków wodnych.

## **5.8 Ciepłownictwo**

Budowa sieci i urządzeń ciepłowniczych uzależniona jest głównie od zapotrzebowania wynikającego ze szczegółowego zagospodarowania terenów gminy.

W najbliższym czasie nie przewiduje się rozbudowy sieci ciepłowniczej. Gmina zaopatrywana będzie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

## **5.9 Sieć teleradiowa**

Na terenie gminy Skoki przewidywany jest przebieg pasa łączności teleradiowej, dla którego radiowo-telewizyjne centra nadawcze znajdują się w Wągrowcu i Poznaniu. Dla pasów komunikacji radiowej określa się szerokość pasów ochronnych do 50 m w obie strony od osi łączącej stacje.

## 6. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określonych w Studium stanowi zadania własne gminy. Zadania te powinny być finansowane z udziałem środków budżetu miasta. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są zadania i cele zapisane w strategicznych dokumentach gminy, jak: Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Skoki, Planie Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Skoki w latach 2004 - 2006 z perspektywą do roku 2013, a także w uchwałach budżetowych.

Planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- Wykup gruntów pod budowę dróg gminnych;
- Modernizacja dróg gminnych (budowa nawierzchni) w miejscowościach: Łosiniec, Roszkówko, Budziszewice oraz na terenie miasta Skoki (ul. Głowackiego, Kościuszki, pl. Powstańców Wielkopolskich);
- Uzupelnienie opracowania ewidencji dróg gminnych;
- Wykupy gruntów związane z gospodarką nieruchomościami,
- Budowa budynków komunalnych z lokalami socjalnymi,
- Modernizacja placu przy Urzędzie Miasta, budowa parkingu,
- Modernizacja budynku Ochotniczej Straży Pożarnej
- Rozbudowa Szkoły podstawowej w Skokach;
- Budowa oświetlenia drogi gminnej w Sławicy;
- Rozbudowa świetlicy wiejskiej w Budziszewicach;
- Przebudowa i renowacja Sali Kulturalno-Widowiskowej w Bibliotece Publicznej w Skokach;
- Opracowanie Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami;
- Modernizacja i remont budynków na terenie miasta i gminy Skoki.

## **7. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Uwarunkowania dotyczące zagospodarowania terenu wynikające z realizacji ponadlokalnych celów publicznych na poziomie województwa i kraju określają programy rządowe, Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. W/w opracowania wymieniają następujące zadania:

- modernizacja dróg wojewódzkich nr 196 i 197;
- program „Szlak kościołów drewnianych wokół Puszczy Zielonka”.
- kanalizacja obszaru Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” i okolic;
- budowa odgałęzienia linii elektroenergetycznej zasilającego gminę Skoki od GPZ Murowana Goślina;
- modernizacja stacji, dworców i przystanków osobowych w zakresie dostosowania parametrów peronów do taboru stosowanego i planowanego do eksploatacji w latach 2007- 2009 na trasie linii kolejowej nr 356.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

### **8.1 Obszary sporządzenia miejscowych planów jako obowiązkowych**

➤ Obszary wymagające scaleń i podziałów (na podst. art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami)

Studium nie wyznacza jednoznacznie granic obszarów wymagających scaleń i podziałów. Uzależnione jest to od szczegółowego określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Propozycje scaleń i podziałów poprzez wyznaczenie granic działek odbywać się będzie w planach miejscowych lub odpowiednich decyzjach administracyjnych.

➤ Lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Studium ustala lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach miasta Skoki na obszarach wskazanych na rysunku studium jako:

- a) „Lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”;
- b) „Obszary rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych”.

Na pozostałych obszarach nie przewiduje się lokalizacji w/w obiektów.

## **8.2 Lokalizacje przestrzeni publicznych**

Przestrzenie publiczne ze względu na cechy funkcjonalno-przestrzenne są to miejsca o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, a także sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Przestrzeń publiczną stanowi obszar oznaczony na rysunku studium jako: „Obszar zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz koncentracji usług ogólnomiejskich”.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina Skoki przystąpiła do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części gminy Skoki. Zostaną sporządzone plany dla następujących obszarów:

1. Miasto Skoki, część działki nr 70/1 o powierzchni 4,5 ha z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. Niedźwiedziny, działka nr 139/3 o powierzchni 5,98 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną o ekstensywnym charakterze oraz działki nr 140/2 i 140/3 o łącznej powierzchni 6,10 ha z przeznaczeniem na budowę siedliskową,
3. Pawłowo Skockie (obręb Stawiany), działka nr 294 o powierzchni 5,08 ha z przeznaczeniem na cele rekreacji indywidualnej pod zabudowę letniskową,
4. Raczkowo, działka nr 34 o powierzchni 11,96 ha z przeznaczeniem na budowę urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
5. Potrzeznowo, działki nr 491/2, 491/3, 491/4, 490 z przeznaczeniem na cele zabudowy rekreacji indywidualnej i na cele rolne,
6. Rościnnno, działka nr 274 z przeznaczeniem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
7. Potrzeznowo, działka nr 335/2 z przeznaczeniem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

Na pozostałych terenach gmina może sporządzać miejscowe plany, o ile będzie tego wymagał interes publiczny.

Zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych należy dokonywać zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Na terenie miasta i gminy Skoki 40% gruntów ornych zajmują gleby klas IIIa - IVb zlokalizowane głównie we wschodniej części gminy. Zachodnia i północna część gminy położona jest na glebach niższych klas, natomiast południowa część obszaru to głównie tereny leśne.

W odniesieniu do przestrzeni rolniczej postuluje się o utrzymanie dotychczasowych kierunków użytkowania:

- grunty orne - rolnicze wykorzystanie nastawione na uprawy zbożowe
- łąki i pastwiska - rolnicze wykorzystanie - pozyskiwanie surowców roślinnych dla hodowli zwierzęcej, wypas zwierząt

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie odbywać się będzie według następujących zasad:

- ochrona gleb najwyższej jakości przed wyłączeniem z użytkowania rolniczego,
- prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości gleb, zwłaszcza w zakresie działań związanych z prowadzeniem prawidłowej melioracji oraz przeciwdziałaniem erozji gruntów, a także ochrona gleb przed zanieczyszczeniem,
- rekultywacja gleb zdegradowanych i zanieczyszczonych ze szczególnym uwzględnieniem terenów po odkrywkowej eksploatacji kopalni,
- zalesianie gleb najniższej jakości w celu zwiększania lesistości województwa,
- przeznaczanie gleb najmniej przydatnych rolniczo pod uprawy przemysłowe i do produkcji biomasy,
- utrzymanie i zwiększanie bioróżnorodności obszarów wiejskich poprzez prowadzenie prawidłowej produkcji rolnej uwzględniającej wymogi ochrony środowiska oraz przez wprowadzanie ekstensywnych form gospodarowania, takich jak rolnictwo ekologiczne i zintegrowane,
- ograniczenie odprowadzanych do wód substancji szkodliwych, w tym szczególnie odpływu związków azotu ze źródeł rolniczych,

- wspieranie rozwoju działalności gospodarczej o charakterze rolniczym i pozarolniczym,
- wspieranie rozwoju agroturystyki i innych form rekreacji na obszarach wiejskich,
- optymalne wykorzystanie programów pomocowych dla rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich, dotyczących wsparcia dla gospodarki rolnej prowadzonej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania, cennych przyrodniczo oraz obszarach niekorzystnych zjawisk.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na objęcie kompleksów leśnych statusem lasów ochronnych oraz włączeniem ich w granice obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody wyklucza się w ich granicach produkcyjną działalność leśną. Pod zalesienia należy przeznaczać w pierwszej kolejności grunty najniższych klas bonitacyjnych.

Wskazuje się do zalesienia grunty oznaczone w studium jako: „Tereny wskazane do zalesienia”. Na zalesienia gruntów rolnych należy również przeznaczyć tereny w obszarze gminy, wnioskowane przez ich właścicieli w trybie przepisów obowiązującego Rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na zalesienia w/w terenów, o ile nie są sprzeczne z przepisami o lasach i polityką przestrzenną gminy.

## **11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

W granicach administracyjnych gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, jak również obszary osuwiskowe.



## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W granicach gminy znajduje się obszar położony w miejscowości Niedźwiedziny, dla którego został wyznaczony filar ochronny.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na obszarze gminy Skoki nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113 poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Obszarami wymagającymi rekultywacji będą tereny poeksploatacyjne oraz teren po nieczynnym składowisku odpadów w Rejowcu. Według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych Kierunek rekultywacji określany jest w drodze decyzji przez właściwego miejscowo starostę.

Dla terenów poeksploatacyjnych studium proponuje rolno-leśny kierunek rekultywacji i pozostawienie zbiorników wodnych w użytkowaniu związanym z gospodarką rybacką.

## **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Decyzja Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz.U. Nr 11 z dn. 14 10. 2005 r.) zostały wymienione następujące obszary w granicach działek administracyjnych o numerach:

- obręb Chociszewo: 27/1, 27/2;
- obręb Lechlin: 91;
- obręb Rejowiec: 152/10, 152/11, 152/12, 152/13, 152/14, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9;
- obręb Roszkowo: 50, 81;
- obręb Sławica: 61, 68, 69, 70;
- obręb Stawiany: 48, 63/1, 63/2;
- obręb Szczodrochowo: 6, 11;
- obręb Skoki: 57, 668, 985, 1282, 1283, 1312, 1324, 202/3, 202/5, 355/1, 463/2.

W/w tereny zamknięte nie posiadają obowiązujących stref ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **16. Inne obszary problemowe**

W granicach gminy Skoki obszary problemowe, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują.

SPIS TABEL

<b>Tabela 1.</b> Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....	24
<b>Tabela 2.</b> Wykaz zabytkowych cmentarzy i miejsc pocmentarnych .....	30