

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXIX/243/2005
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 17.11.2005r.

ZAKRES ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SKOKI,
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
NR XXVI/157/2004 Z DNIA 29.09.2004 r.

Skoki, listopad 2005 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki (na podstawie uchwały Rady Miejskiej Gminy Skoki nr XXVI/157/2004 z dnia 29.09.2004 r.)

Zakres opracowania zmiany studium obejmuje częściowe zmiany w obszarze wsi Niedźwiedziny i Rejowiec, w obszarze terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych – kruszywa naturalnego z docelowym przeznaczeniem pod ich eksploatację w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W treści studium, w ustaleniach dotyczących surowców mineralnych, dopisuje się dla nowych terenów we wsi Niedźwiedziny i Rejowiec, oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolami PG1, PG2 i PG3, w obszarach tych udokumentowano złoża kruszywa naturalnego z przeznaczeniem pod eksploatację, na działkach; w miejscowości Rejowiec przeznacza się działki o nr ewid. 7/2, 118, 157/1, 158, 159, 163/1, 165/1 oraz część działek o nr ewid. 5, 6 na tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, które oznaczono na rysunku zmiany studium symbolami **PG1** (działka nr 7/2, 118 oraz część działek nr 5, 6), **PG2** (działki nr 157/1, 158, 159, 163/1, 165/1); w miejscowości Niedźwiedziny przeznacza się część działki o nr. ewid. 70/1 na teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, który oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem **PG3**.

W treści ustaleń studium dotyczących terenów rozwojowych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dopisuje się i wyznacza tereny wzdłuż dróg publicznych: wojewódzkiej nr 197 i powiatowej nr 331 we wsi Niedźwiedziny i Rejowiec, dla których przeznacza się pas terenu o szerokości 70,0 m w głąb poszczególnych działek od ich granic sąsiadujących z istniejącym układem komunikacyjnym dróg publicznych; w miejscowości Rejowiec przeznacza się części działek o nr ewid. 5 i 6, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 197, na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła, które oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem 1MN/U; w miejscowości Rejowiec działkę o nr ewid. 119, wzdłuż drogi powiatowej, przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła, którą oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem 2MN/U; w miejscowości Niedźwiedziny część działki o nr ewid. 70/1, wzdłuż drogi powiatowej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii

i nieuciążliwego rzemiosła, którą oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem 3MN/U.

Cel opracowania zmiany studium obejmuje weryfikację ustaleń dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy terenów, zdefiniowanie kierunkowej funkcji terenów poprzez analizę uwarunkowań przyrodniczych i społecznych.

Przedmiot zmiany studium obejmuje zmianę dotychczasowego przeznaczenia funkcji terenów z produkcji rolnej i nieużytków na cele eksploatacji kruszywa naturalnego oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego drogi wojewódzkiej i powiatowej.

Ustalenia zmiany studium

Tereny objęte zmianą studium, oznaczono na załączniku graficznym, symbolami zgodnymi z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki zatwierdzonego uchwałą nr L/305/98 z dnia 16.06.1998 r. Rady Miejskiej Gminy Skoki.

Uwarunkowania i kierunki zmiany studium

1. Tereny zmian oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami PG1, PG2, PG3.

a) Uwarunkowania:

W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), dokonując zmianę studium uwzględniono następujące uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie terenów to produkcja rolna oraz nieużytki,
- 2) obszary zmiany studium są terenami wykorzystywanymi rolniczo, częściowo nieużytki, o płaskim krajobrazie, bez zadrzewień śródpolnych, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod eksploatację kruszywa naturalnego, posiadające dostęp do dróg publicznych (droga wojewódzka i powiatowa). Na terenach objętych zmianą występują kompleksy glebowe klas nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 3) w obszarach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego istnieją warunki do ich eksploatacji,
- 4) stan prawny gruntów: wszystkie działki objęte zmianą studium należą do właściciela prywatnego,

5) na terenie wsi Rejowiec i Niedźwiedziny znajdują się rozproszone, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską. W związku z powyższym istnieje konieczność przeprowadzenia przez inwestora badań powierzchniowo sondażowych, które wyniki dadzą pełen obraz kolizji z ewentualnymi stanowiskami archeologicznymi na obszarze inwestycji,

6) omawiane obszary leżą w strefie terenów otwartych, przyległych bezpośrednio do dróg publicznych i do strefy koncentracji zainwestowania – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego,

b) Kierunki zagospodarowania terenu.

1) na obszarach objętych zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla określonych terenów oznaczonych symbolami PG1, PG2, PG3 – przeznaczenie na cele powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego,

2) na terenach eksploatacji kruszywa naturalnego zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tych, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki,

3) zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych powinno przewidywać kierunek rekultywacji nawiązujący do terenów sąsiednich,

4) wzdłuż granic terenów wydobywania kruszywa należy przewidzieć pasy ochronne, zgodnie z przepisami szczególnymi, od planowanej zabudowy mieszkaniowej, układów komunikacji publicznej i infrastruktury technicznej w tym obszarze,

5) dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego ustalenia szczegółowe zostaną zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

6) obsługę terenów przewiduje się z istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 197 i powiatowej nr 331 oraz poprzez układ wewnętrznej komunikacji.

2. Tereny zmian oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U.

a) Uwarunkowania:

W oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), dokonując zmianę studium uwzględniono następujące uwarunkowania:

1) dotychczasowe przeznaczenie terenów to produkcja rolna oraz nieużytki,

2) obszary zmiany studium są terenami wykorzystywanymi rolniczo, częściowo nieużytki, o

płaskim krajobrazie, bez zadrzewień śródpolnych, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod eksploatację kruszywa naturalnego i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej, posiadające dostęp do dróg publicznych. Na terenach objętych zmianą występują kompleksy glebowe klas nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

3) w obszarach można zapewnić przyszłym użytkownikom terenów dobre warunki mieszkaniowe - nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu,

4) istnieje potrzeba wykorzystania obszarów zmiany studium dla rozwoju gminy w kierunku uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej - osadniczej, wzdłuż układów komunikacyjnych i istniejącej infrastruktury,

5) stan prawny gruntów: wszystkie działki objęte zmianą studium należą do właściciela prywatnego,

6) na terenie wsi Rejowiec i Niedźwiedziny znajdują się rozproszone, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską,

7) omawiane obszary leżą w strefie terenów otwartych, przyległych bezpośrednio do dróg publicznych i do strefy koncentracji zainwestowania – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego i rozproszonej zabudowy osadniczej,

b) Kierunki zagospodarowania terenu.

1) na obszarach objętych zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla określonych terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U - przeznaczenie pod funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług, rzemiosła i małej gastronomii,

2) na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tych, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki,

3) dla nowych terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:

- działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni minimalnej 1000,0 m²,
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w zależności od lokalizacji (do wielkości 35%) powierzchni działki,
- dopuszczalna wielkość zabudowy garażowej i usługowej do powierzchni 120,0 m²,
- planowanie nowych linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,
- liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków garażowych i usługowych zaleca się

stosowanie dachów stromych, z obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,

4) zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w obszarze przylegającym bezpośrednio do pasa ochronnego eksploatacji kruszywa naturalnego,

5) zainwestowanie wymaga zastosowania form architektury i struktury zabudowy, które umożliwiają swobodny przepływ powietrza; wysokość i lokalizacja budynków winna uwzględniać kierunki przewietrzania,

6) o rodzaju zabudowy, jej intensywności, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zdecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

7) obsługę terenów przewiduje się z istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 197 i powiatowej nr 331 oraz poprzez układ wewnętrznej komunikacji.

UZASADNIENIE

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki opracowana została zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, póź. 1233);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, póź. 1587).

W dalszych etapach planistycznych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy stosować nowe barwne oznaczenia graficzne i literowe, określone w/w cytowanym rozporządzeniu.

Do prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po podjęciu przez Radę Miejską Gminy Skoki uchwały Nr XXVI/157/2004 z dnia 29.09.2004 r.

Celem opracowania zmiany studium jest weryfikacja ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenu, zdefiniowanie kierunkowej funkcji terenu oraz weryfikacja ustaleń dotyczących uwarunkowań dla zagospodarowania terenu poprzez analizę uwarunkowań przyrodniczych i społecznych.

