

**UCHWAŁA NR XV/105/2012**  
**Rady Miejskiej Gminy Skoki**  
**z dnia 29.03.2012r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki**  
**– działka nr 335/4 w Potrzeznowie**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>1</sup>, art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>, Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

**Dział I Ogólne ustalenia Uchwały**

**Rozdział 1 Ustalenia podstawowe**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki - działka nr 335/4 w Potrzeznowie zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/279/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 czerwca 2010 roku.
2. Plan obejmuje tereny wskazane na Rysunku Planu, zawarte wewnątrz granicy obszaru Planu, stanowiące obszary położone w miejscowości Potrzeznowo.
3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych obszarem Planu dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru Planu.

**Rozdział 2 Podstawowe definicje pojęć**

**§ 2.**

llekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze objętym Uchwałą lub obszarze Planu** – należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości lub ich części, także wody otwarte i inne jednostki przestrzenne, dla których przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XXIX/197/2009 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 19 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działka nr 335/4 w Potrzeznowie zawarte wewnątrz granic obszaru Planu wskazanych na Rysunku Planu,

<sup>1</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591. Zmiany do ustawy z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Nr 146, poz. 1055, z 2007 roku Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111 Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420, z 2010 roku Nr 157, poz. 1241, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 roku Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281

<sup>2</sup> Tekst aktu: Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717. Zmiany do ustawy z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 roku Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 roku Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

- 2) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę,
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólne przeznaczenie i dla których określono odrębne, indywidualne oznaczenie liczbowo-literowe nazywane kodem terenu,
- 4) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Gminy Skoki,
- 5) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),

### Rozdział 3 Uzupełniające definicje pojęć

#### § 3.

Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **atrapie dachowej** – należy przez to rozumieć element osłonowy, zakrywający połac dachu lub attykę, wysunięty przed lico ściany elewacyjnej, wyniesiony ponad połac dachu lub nie stanowiący przeciwpadowej osłony budynku, nie będący fragmentem połaci dachu w tym jego okapu,
- 2) **kącie nachylenia połaci dachowej** – należy przez to rozumieć kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą lub umowną linią poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez krokwie, krawędzi podłużne krokwi lub płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu, wyrażoną w stopniach, przy czym zaznacza się, że w stosunku do wyznaczanych wartości dopuszcza się nie więcej niż 5% powierzchni dachu o wartości kąta nachylenia połaci dachowych różnej o nie więcej niż 2° od uregulowanych uchwałą wartości i jedynie w odniesieniu do sumy powierzchni wszystkich elementów połaci
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 5) **szerokości działki** – należy przez to rozumieć odległość między granicami działki prostopadłymi lub zbliżonymi do prostopadłych do frontu działki, z zastrzeżeniem, że jest to odległość minimalna między tymi dwiema granicami,
- 6) **trwałym nośniku informacji** – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę lub urządzenie, służący przede wszystkim oznaczeniu własnemu użytkownika terenu, względnie obiekt stanowiący element systemu informacji przestrzennej, określający stałą nazwę lub cechę danej lokalizacji,
- 7) **trwałym nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę lub urządzenie, służący przede wszystkim promowaniu produktów, usług, a także każdy inny obiekt będący trwałym nośnikiem, lecz nie spełniającym warunków określonych w pkt 6,
- 8) **wskazniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danej działce do powierzchni działki lub stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danym terenie do powierzchni terenu,
- 9) **zabudowie wolno stojącej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne.

### Rozdział 4 Symbole i oznaczenia użyte na Rysunku Planu

#### § 4.

1. Ilekroć w Uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1587), przyjęto je na podstawie par. 9, ust. 4 tego rozporządzenia jako oznaczenia uzupełniające dla niewystępujących w rozporządzeniu.
2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale.
3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu,

4. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie, rozbudowie, modernizacji, przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:
  - 1) granica obszaru Planu,
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenie o charakterze informacyjnym, którymi jest opis istniejących dróg publicznych przyległych do granic terenów objętych obszarem Planu.

## Dział II Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

#### § 5.

1. Określa się następujące przeznaczenie dla poszczególnych rodzajów terenów:
  - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
  - 2) KD-D – teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie D.
2. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia a zarazem funkcji innych, niż określone w Uchwale.

### Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 6.

Zakazuje się budowania i montażu wolnostojących trwałych nośników reklamowych.

### Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 7.

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości.
2. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi.
3. Zakazuje się ingerencji w konfigurację terenu niezgodną z przeznaczeniem terenu określonym Uchwałą, oraz niezgodną z wydaną prawomocną decyzją administracyjną służącą inwestycji.
4. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem, odzyskiem i zbieraniem odpadów, za wyjątkiem zbierania odpadów wytworzonych przez wytwórcę na terenie objętym obszarem Planu.
5. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.
6. Wskazane w Planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, ze względu na status terenów zabudowy mieszkaniowej, należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

### Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 8.

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym w pozwoleniu na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, które obowiązkowo należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
4. W przypadku podejmowania szerokopłaszczyznowych prac ziemnych na obszarze oznaczonym jako stanowisko archeologiczne, inwestor może przystąpić do inwestycji dopiero po uzyskaniu wytycznych konserwatorskich i określenia

przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

5. Wszystkie prace archeologiczne prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych muszą uzyskać uzgodnienie i pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

## Rozdział 5 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### § 9.

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są tereny dróg publicznych o klasie D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz zgodne z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

### § 10.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

## Rozdział 7 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

### § 11.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

## Rozdział 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

### § 12.

1. Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.
2. Nakazuje się podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
3. Nakazuje się jedynie takie podziały terenów zabudowy, które skutkują wydzieleniem działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 22,00m.
4. Jeśli nie określono tego inaczej, nakazuje się podziały geodezyjne, w wyniku których wszystkie wydzielane działki mają granice z istniejącymi bądź projektowanymi terenami publicznymi i dostęp do nich.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury.
6. Ilekroć dla podziałów terenów zabudowy nie zdefiniowano przepisów szczegółowych, dopuszcza się jedynie taką formę podziałów, w skutek których każda wydzielona działka będzie umożliwiała realizację zagospodarowania zgodnie z określonymi w uchwale warunkami.

## Rozdział 9 Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

### § 13.

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

## Rozdział 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 14.

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na:

- 1) zakazie sytuowania trwałych nośników reklamowych i trwałych nośników informacyjnych oraz innych obiektów budowlanych w sposób ograniczający widoczność użytkowników układu drogowego, a także w sposób utrudniający percepcję znaków poziomych i pionowych, w tym drogowskazów, umieszczanych w ramach istniejącego i projektowanego układu komunikacji i transportu drogowego na terenach dostępnych publicznie,
- 2) zakazie kształtowania oświetlenia terenów położonych na obszarze Planu, nie będących terenami komunikacji i transportu drogowego w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na drogach,
- 3) nakazie dostosowania układu drogowego do warunków technicznych i użytkowych wynikających z wprowadzanego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów przez podmiot wprowadzający ten sposób użytkowania bądź przeznaczenie terenów.
- 4) nakazie kształtowania geometrii skrzyżowań w sposób zapewniający bezpieczeństwo i należytą widoczność, w tym w szczególności zapewnienie widoczności przez odpowiednie ukształtowanie trójkątów widoczności u zbiegu ulic lub dróg.

### § 15.

1. Wyznacza się symbol **KD-D** określający w Uchwale i na Rysunku Planu drogi publiczne o klasie D.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego **KD-D** polegające na:

- 1) dopuszczaniu wyznaczania przebiegów dróg publicznych w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
- 2) nakazie zachowania co najmniej układu jednej jezdni o szerokości co najmniej 6,00m,
- 3) nakazie wyznaczenia chodnika o minimalnej szerokości 1,50m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem pkt.4,
- 4) dopuszcza się budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni jedynie wówczas gdy jego minimalna szerokość wynosi 2,00m,
- 5) dopuszczenia lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 6) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, a w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwym gestorem drogi.

3. Dopuszcza się na terenach komunikacji i transportu drogowego **KD-D**:

- 1) budowę przejść pieszych naziemnych,
- 2) budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,
- 3) prowadzenie ciągów infrastruktury miejskiej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

4. Nakazuje się na terenach komunikacji i transportu drogowego **KD-D** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

### § 16.

1. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenu z przyległych terenów komunikacji i transportu drogowego.

2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każdej działce.

### § 17.

1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) zasilania w ciepło budynków z indywidualnych kotłowni na gaz lub olej opałowy lekki, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt. 2,
- 2) zasilania w ciepło budynków także z odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako zasilanie całkowite lub wspomaganie zasilania w ciepło,
- 3) zasilania w ciepło budynków z indywidualnych kotłowni na paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi z wykorzystaniem urządzeń posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego,
- 4) zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, względnie, o ile sieci wodociągowej brakuje z indywidualnego ujęcia wody do czasu realizacji sieci wodociągowej,
- 5) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile brakuje możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, odprowadzania do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo

- użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust.3,
- 6) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do wód lub do gruntu,
  - 7) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i transportu drogowego do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu,
  - 8) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, zgodnie ze wskazaniami gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci,
  - 9) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
  - 10) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 11) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
- 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami,
  - 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, najdogodniej w miejscach dostępnych przez odpowiednie służby z terenu ogólnodostępnego,
3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie stosowania zbiorników szczelnych na ścieki wykonywanych na budowie,
4. Na obszarze Planu ustala się zasady użytkowania infrastruktury technicznej polegające na:
- 1) nakazie występowania o określenie warunków wykonania elementów infrastruktury każdorazowo do właściwego zarządcy lub gestora sieci infrastruktury, której określone działanie dotyczy,
  - 2) nakazie występowania o określenie warunków usunięcia kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury każdorazowo do właściwego zarządcy lub gestora sieci infrastruktury, którego infrastruktury określona kolizja dotyczy,
  - 3) nakazie uzgadniania przebiegów nowo projektowanych i wykonywanych sieci infrastruktury każdorazowo z właściwym zarządcą lub gestorem sieci infrastruktury.

## Rozdział 11 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

### § 18.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 12 Szczególny status terenów

### § 19.

Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10, ust. 2, pkt. 8 Ustawy, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

## Dział III Przepisy Szczegółowe

### Rozdział 1 Tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN

§ 20. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania  
Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.

§ 21. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego 25%,
- 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 40%,
- 3) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy określoną na Rysunku Planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- 4) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na Rysunku Planu na terenie 1MN, 3MN i 4MN, w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- 5) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na Rysunku Planu na terenie 1MN i 2MN, w odległości 20m od linii rozgraniczającej tereny od drogi powiatowej,
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości według przepisów odrębnych,

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny na jednej działce,
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dwukondygnacyjnych w tym poddasze użytkowe lub budowę budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jednokondygnacyjnych z poddaszem nieużytkowym,
- 3) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń, w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 8,5m,
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków wynoszącej 16,00m,
- 6) nakazuje się krycie budynków dachami stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi z dominującymi dwiema połaciami i wyraźną kalenicą oraz kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°,
- 7) zakazuje się stosowania okapów dachu o wysięgu większym, niż 0,80m poza lico ściany zewnętrznej w stanie wykończonym,
- 8) zakazuje się stosowania atrap dachowych i attyk o lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej,
- 9) dopuszcza się wprowadzanie na połaciach dachu elementów takich jak kominy, attyki, lecz jedynie będące przedłużeniem ścian budynku,
- 10) dopuszcza się umieszczanie nad wejściem dachu płaskiego szklanego lub krytego innym materiałem transparentnym na lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej, wspornikowej, o wysięgu nie większym, niż 1,50m,
- 11) nakazuje się sytuowanie poziomu podłogi parteru budynku mieszkaniowego jednorodzinnego na wysokości od 0,0m do wysokości 0,7m powyżej poziomu terenu,
- 12) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce,
- 13) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych,
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m,
- 15) ogranicza się szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego do maksymalnej wartości 5,60m,
- 16) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 17,
- 17) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce,
- 18) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>,
- 19) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m,
- 20) dopuszcza się krycie wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje,
- 2) dopuszcza się modernizacje pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy,
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków,

## Rozdział 2 Tereny 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D

§ 22. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest teren komunikacji i transportu drogowego wyznaczony dla drogi o klasie D.

§ 23. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,

- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) dopuszcza się budowanie dróg,
  - 4) dopuszcza się budowanie ścieżek pieszych, chodników,
  - 5) dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się zabudowy jakimikolwiek budynkami.

**§ 24. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Zasadnicze zasady sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określono w przepisach ogólnych.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu 3KD-D poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, do czasu realizacji zamierzenia drogowego poza obszarem Planu, które skutkowałoby połączeniem drogowym z terenami komunikacji i transportu drogowego wyznaczonymi niniejszym Planem, ze spełnieniem ustaleń Uchwały i jej wymogów dla dróg publicznych o kategorii wskazanej w niniejszej Uchwale.
3. Dla tymczasowego zagospodarowania o jakim mowa w ust.2:
  - 1) zakazuje się zabudowy jakimikolwiek budynkami,
  - 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni nieurządzonej,
4. Dla tymczasowego zagospodarowania o jakim mowa w ust.2 dopuszcza się budowę następujących urządzeń i obiektów:
  - 1) chodników,
  - 2) dróg rowerowych,
  - 3) placów,
  - 4) obiektów małej architektury
  - 5) placów zabaw i gier,
  - 6) pól gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi.

## Dział IV Przepisy Końcowe

**§ 25. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy**

Zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) ustala się stawki służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały w wysokości 25 %.

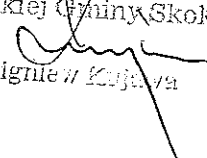
**§ 26. Podmiot wykonujący Uchwałę**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

**§ 27. Termin obowiązywania przepisów Uchwały**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Skoki

  
Zbigniew Kujawa



## UZASADNIENIE

do

### UCHWAŁY NR XV/105/2012 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29.03.2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki  
– działka nr 335/4 w Potrzeznowie

W dniu 19 marca 2009 roku Rada Miejska Gminy Skoki przystąpiła zgodnie z uchwałą nr XXIX/197/2009 do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działki nr 335/4 w Potrzeznowie. Przy przystąpieniu do prac planistycznych stwierdzono zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skoki przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. które to wyznaczało dla opracowywanego terenu funkcję rolną preferowaną do przekształceń na rekreacyjno – sportową.

W toku prac planistycznych i procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Gminy Skoki, uchwałą Nr XLVI/279/10 z dnia 24 czerwca 2010 r. przyjęła zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Skoki, które to zmieniło dotychczasową funkcję rolną preferowaną do przekształceń na rekreacyjno – sportową na obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych, w związku z czym w toku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowano zapisy do obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Skoki.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie umożliwić realizację inwestycji o znaczeniu lokalnym, to jest umożliwić budowę budynków mieszkaniowych. W toku realizacji opracowania Uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odniesiono się do zagadnień planistycznych, architektonicznych, przyrodniczych i infrastrukturalnych, w szczególności uwzględniając prawa i obowiązki podmiotów działających na obszarze objętym Uchwałą, w tym zdefiniowano obowiązki Gminy określając zakres i pola realizacji zadań własnych wynikających z odrębnych ustaleń ustawowych.

Wskazano powiązania ustaleń planistycznych ze stosownymi aktami prawnymi powiązanych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagających ustosunkowania się w miejscowym planie, co w szczególności określają ustawa Prawo ochrony środowiska, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o drogach publicznych i inne akty normujące. Te partykularne uregulowania wskazują uzasadnienie prawne dla podejmowanych ustaleń przestrzennych.

Zgodnie z art. 17, pkt. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Równocześnie art. 20, ust. 1 ustawy wskazuje, że plan miejscowy wymaga, dla swego uchwalenia, zgodności ze studium, które wprawdzie nie jest prawem miejscowym (art. 9, ust. 5), ale stanowi zobowiązanie gminy do zrealizowania danego rodzaju zagospodarowania, a także jest wyrazem perspektywicznych koncepcji rozwojowych gminy (por. art. 9, ust. 2).

Należy zauważyć że lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej w tej części Gminy jest zasadna z uwagi na predyspozycje tych obszarów do pełnienia takiej funkcji w związku z sąsiadującymi bezpośrednio terenami z przeznaczeniem pod budownictwo. Zasadność wprowadzenia tej funkcji umacnia również fakt pobliskiej lokalizacji jeziora „Budziszewskiego” wraz z kompleksami leśnymi które to, m. in. umożliwia korzystanie z walorów rekreacyjnych otoczenia terenów objętych Planem.

Przeznaczenie terenu sprzyja zatem aktualnym kierunkom rozwoju i zapotrzebowaniom inwestycyjnym dla tego obszaru.

W realizacji procedury przyjęte rozwiązania uzyskały stosowne, wymagane uzgodnienia i zostały przyjęte przez Radę Miejską Gminy Skoki poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwałą nr XV/105/2012 z dnia 29.03.2012r.

Powyżej omówione kwestie uzasadniają podjęcie Uchwały w ujęciu proceduralnym.

W zgodzie z powyższym podejmuje się Uchwałą uznając ją za akt prawa miejscowego potrzebny i uzasadniony tak ze względów społecznych jak i administracyjnych.

BURMISTRZ  
  
Tadeusz Kłos



## ZAŁĄCZNIK NR 2

do

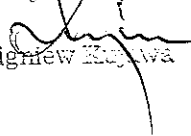
### UCHWAŁY NR XV/105/2012 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29.03.2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki  
– działka nr 335/4 w Potrzeznowie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu nie spłynęły żadne uwagi w ustawowo określonym terminie wyłożenia go do publicznego wglądu. W związku z powyższym Rada Miejska Gminy Skoki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Skoki

  
Zbigniew Kujawa

## ZAŁĄCZNIK NR 3

do

### UCHWAŁY NR XV/105/2012 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29.03.2012r.


w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki  
– działka nr 335/4 w Potrzeznowie

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podejmuje się rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania w odniesieniu do obszaru objętego Uchwałą:

1. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są w stanie istniejącym terenami niezabudowanymi.
2. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są w stanie istniejącym nie wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, co nie daje możliwości realizacji, przewidzianego planem zagospodarowania.
3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki dla działek nr 335/4 położonych w miejscowości Potrzeznowo występuje konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej i gazociągowej a także dróg publicznych.
4. Inwestycje, o których mowa w ustępie 3 realizowane będą ze środków komunalnych i środków gestorów sieci.
5. Przewiduje się w odniesieniu do dróg publicznych realizację układu drogowego niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania obszarów objętych Planem.
6. Tryb realizacji inwestycji komunalnych, o których mowa w ust. 3, określony zostanie w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym. W Wieloletnim Planie Inwestycyjnym uwzględnione zostaną terminy realizacji zadań własnych Samorządu w kontekście strategii rozwoju, priorytetów i możliwości budżetowych Gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Skoki

  
Zbigniew Kujawa