

**Uchwała nr XI/85/2007
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 27.09.2007 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki
w części wsi Rejowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami), oraz art. 20 ust. 1 i art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

§ 1.

**Uchwała się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki
w części wsi Rejowiec na obszarze części działki o nr ewid.: 119”.**

§ 2.

Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki nr L/305/98 z dnia 16.06.1998r. oraz jego zmianą zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki nr XXXIX/243/2005 z dnia 17.11.2005 r. - wyrys ze studium na rysunku planu.

§ 3.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych**

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Skoki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący część graficzną planu – na mapie w skali 1:1000;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinny przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) procent zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
- 9) przepisami szczególnymi – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.

Przedmiot i zakres planu

1. **Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła.**
2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr L/312/2006 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Rejowiec i Niedźwiedziny.

§ 6.

Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 1,58 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w południowo-zachodniej części gminy Skoki, we wsi Rejowiec, w obszarze terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej siedliskowej oraz w obszarze terenów przeznaczonych w studium na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła.

§ 7.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3, stanowią one granice uchwalenia planu.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.

Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 3) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 9.

Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10.

Należy zachować ustalenia planu określone w § 17.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.
2. Dopuszcza się mikroniwelację terenu w miejscu obniżenia niwelety, w celu wyrównania rzędnej terenu do pozostałej powierzchni działki.

§ 12.

Nakazuje się wyposażenie terenu działek w miejsca do tymczasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 13.

Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 14.

Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem, działalnością, a powodowane np.: przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15.

Na obszarze objętym planem mogą znajdować się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6 ust. 1, pkt 3a ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. U. Nr 162, poz. 1568); w związku z tym ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

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

§ 17.

Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne i usługowe w obszarze planu sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,0 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego do 16,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru budynków nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu;
- 5) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25^o do 45^o; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 6) zabudowę należy kształtować i wkomponować w istniejący krajobraz przy szczególnym uwzględnieniu jego walorów krajobrazowych, nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu;
- 7) procent zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki, wraz z terenami utwardzonymi;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 65% powierzchni działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej wewnętrznej **KDW**;
 - b) nie mniej niż 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej klasy lokalnej **KDL**;
 - c) nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej **KD32331P**;

- d) nie mniej niż 15,0 m od granicy działki przyległej do ściany lasu;
- 10) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu określoną w § 8, pkt. 1;
 - 11) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w parterze budynku mieszkalnego, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
 - 12) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 13) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących i obiektów usługowych w strefach zabudowy danego obszaru, w granicy działki sąsiedniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 14) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących i obiektu usługowego nie może przekraczać 100 m²;
 - 15) wysokości budynków garażowych i usługowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 5,5 m;
 - 16) kształtem i formą dachów budynków garażowych i usługowych nawiązać do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
 - 17) w ramach poszczególnych działek należy przewidzieć minimum trzy miejsca postojowe;
 - 18) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania gruntowo-wodne, w celu określenia poziomu posadowienia budynków oraz określenia poziomu wód gruntowych;
 - 19) istniejące budynki w obszarze części działki nr 119 przewiduje się do rozbiórki.

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.

§ 18.

Nie określa się 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, wymagających ustalenia granic i sposobów ich zagospodarowania.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie linii wewnętrznego podziału działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba łączenie działek w obszarze zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej, małej gastronomii

i nieuciążliwego rzemiosła, i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i usługowego, pod warunkiem, że zostaną zachowane warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia planu.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21.

Wyznacza się, od terenów leśnych, pas wolny od zabudowy o szerokości 15,0 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22.

Dla drogi publicznej powiatowej nr 32331P należy zachować istniejące granice pasa drogowego.

§ 23.

1. Obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez projektową drogę dojazdową wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KDW** oraz istniejącą drogę publiczną gminną klasy lokalnej KDL, znajdującą się poza granicami uchwalenia planu.
2. Projektowany układ komunikacyjny włączony jest do drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem KD32331P, znajdującej się poza granicami uchwalenia planu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 24.

Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej działek drogę dojazdową wewnętrzną zakończoną placem nawrotu, oznaczoną symbolem **KDW** o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, z jednostronnym chodnikiem.

§ 25.

Ustala się podłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowoprojektowanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz nieczystości do miejsca ich utylizacji; docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) kanalizacja deszczowa: ustala się zagospodarowanie wód opadowych w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) z projektowanej stacji elektroenergetycznej w obszarze terenu objętego planem; dopuszcza się zmianę lokalizacji terenu stacji transformatorowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E.

- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy oraz niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: docelowo z sieci gazowej;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach;
- 8) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.

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

Rozdział 12

Stawki procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 27.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 28.

Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi:

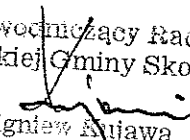
- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 30.

1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa

Uzasadnienie
do uchwały nr XI/85/2007
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 27.09.2007r.

Procedurę nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Rejowiec dla działki nr 119 rozpoczęto po podjęciu uchwały nr L/312/2006 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29.09.2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określając granice obszaru objętego planem oraz przedmiot ustaleń.

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego opracowano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami).

Po uchwaleniu niniejszego planu przez Radę Miejską Gminy Skoki uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawa i skierowana do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie sporządzenia bądź zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

BURMISTRZ


Tadeusz Kłos

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XI/85/2007
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 27.09.2007r.

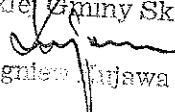
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki
w części wsi Rejowiec na obszarze części działki o nr ewid.: 119**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 08.06.2007 r. do 09.07.2007 r. W dniu 22.06.2007 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 2007 r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Gminy Skoki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Majawa

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XI/85/2007
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 27.09.2007r.

Sposób realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania dla **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Rejowiec na obszarze części działki o nr ewid.: 119.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), Rada Miejska Gminy Skoki, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, póź. 148 ze zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591 ze zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, póź. 747 ze zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. nr 153, póź. 1504 ze zm.);
- 5) ustawę o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 204/2004, poz. 2086);
- 6) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43/1999, poz. 430);
- 7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;

oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążają budżet gminy i stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 w/w ustawy o samorządzie gminnym. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe, gmina obowiązki te rozłożyć może w czasie.

§ 2.

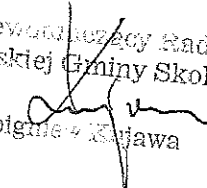
Plan ustala korzystanie z istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 3.

W sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się gminna sieć wodociągowa. Plan dopuszcza, do czasu podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej korzystanie z szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości do miejsc wskazanych przez urząd gminy.

§ 4.

1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu gmina uzyska wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.
2. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny – drogę publiczną klasy lokalnej, drogę publiczną powiatową nr 32331P oraz poprzez wewnętrzną drogę dojazdową. Układ komunikacyjny wewnątrz terenu objętego planem zostanie wykonany na koszt inwestora, według jego potrzeb, co nie obciąży budżetu gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa