

**Uchwała nr XXIX/ 205/ 2009**  
**Rady Miejskiej Gminy Skoki**  
**z dnia 19.03.2009 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części miasta Skoki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) i 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) Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki – L/305/98 z dnia 16.06.1998 r. oraz jego zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr V/28/2007 z dnia 08.02.2007 r. i uchwałą nr VI/36/2007 z dnia 08.03.2007 r., uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części miasta Skoki”, zwany dalej planem.

**§ 2.**

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**

**§ 3.**

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Skoki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu na mapie w skali 1:1000;;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 5) nieprzekraczalnej linii 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;
- 6) 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;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

#### § 4.

Przedmiot i zakres planu wynika z uchwały Nr XVI/115/2008 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 21.02.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części gminy Skoki- zgodnie z pkt. 1 i załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

#### § 5.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2, stanowią one granice uchwalenia planu.

## **Dział II Ustalenia szczegółowe**

### **Rozdział 1**

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

#### § 6.

Na obszarze planu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 4) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 7) teren urządzeń elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 8) teren urządzeń kanalizacji – przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

#### § 7.

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

### **Rozdział 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### § 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### § 9.

1. Nakazuje się wyposażenie terenu działek w miejsca do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w tym zakresie.
2. Zakazuje się realizacji zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie inwestycyjnym.

3. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków mieszkalnych do ukształtowania terenu z możliwością deniwelacji terenu działki tylko w obrębie wjazdu do obiektów garażowych i zjazdów na drogi dojazdowe.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych.
5. Teren ZP nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§ 10.**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

#### **Rozdział 5**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

##### **§ 11.**

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**

##### **§ 12.**

1. Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem 1MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 22,0 m;
- 2) budynki mieszkalne wolnostojące jednorodzinne sytuować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,5 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu;
- 4) poziom posadzki parteru budynku nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 7) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 70% powierzchni działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
  - a) od dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) od terenów leśnych, znajdujących się poza granicami opracowania planu, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 15,0 m;
- 10) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej do  $40,0 \text{ m}^2$ ;
- 11) dopuszcza się możliwość sytuowania garażu wolnostojącego w granicach działek sąsiednich;

- 12) powierzchnia zabudowy garażu wolnostojącego nie może przekraczać  $60,0 \text{ m}^2$ ;
- 13) wysokości budynków garażowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 6,0 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku do kalenicy dachu;
- 14) kształtem i formą dachu budynku garażowego nawiązać do kształtu i formy połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
- 15) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 16) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- 17) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania gruntowo-wodne, w celu określenia poziomu posadowienia budynków oraz określenia poziomu wód gruntowych.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem **2MN** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe;
- 2) budynki mieszkalne wolnostojące jednorodzinne sytuować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do wysokości 9,5 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu;
- 4) poziom posadzki parteru budynku nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 7) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 10% powierzchni działki;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 90% powierzchni działki;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
  - a) od dróg publicznych dojazdowych **2KDD** i **4KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczających dróg;
  - b) od terenów leśnych, znajdujących się poza granicami opracowania planu, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 15,0 m;
  - c) od terenu nieużytku – okresowych wód stojących, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10,0 m;
- 10) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej do  $60,0 \text{ m}^2$ , zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 11) powierzchnia zabudowy garażu wolnostojącego nie może przekraczać  $100,0 \text{ m}^2$ ;
- 12) wysokości budynków garażowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 6,5 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku do kalenicy dachu;
- 13) kształtem i formą dachu budynku garażowego nawiązać do kształtu i formy połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
- 14) w ramach działek dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 15) nakaz zapewnienia na działkach 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
- 16) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania gruntowo-wodne, w celu określenia poziomu posadowienia budynków oraz określenia poziomu wód gruntowych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się lokalizację stacji transformatorowej, związanej z funkcjonowaniem i potrzebami projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej w obszarze terenu **ZP** objętego ustaleniami planu.

W przypadku odstąpienia od realizacji stacji transformatorowej w obszarze terenu E, teren ten przeznaczają się na cele zieleni urządzonej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem K ustala się lokalizację przepompowni ścieków, związanej z funkcjonowaniem i potrzebami projektowanej zabudowy mieszkaniowej.
5. Ustala się, na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem ZP, urządzenie i kształtowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem ZP, dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz sytuowanie obiektów małej architektury i stacji transformatorowej;
  - 2) nasadzenia realizować jako zieleni niską i średnią, przy czym należy zachować odpowiedni dobór krzewów i roślin z uwzględnieniem lokalnych warunków glebowych; preferuje się nasadzenia roślinnością zimozieloną;
  - 3) w ramach terenu dopuszcza się zmianę lokalizacji terenu urządzeń elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E.
6. Dla terenów dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) klasę dojazdową,
  - b) sytuowanie chodnika o szerokości minimum 2,0 m w liniach rozgraniczających dróg 1KDD, 2KDD i 3KDD,
  - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - d) utwardzenie nawierzchni dróg z kostki brukowej lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych z płyt ażurowych,
  - e) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

## **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.**

### **§ 13.**

Nie ustala 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**

### **§ 14.**

W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych i szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

### **§ 15.**

Dopuszcza się łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane ustalenia planu.

## **Rozdział 9**

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

## § 16.

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

## Rozdział 10

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

## § 17.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu z dróg dojazdowych **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** oraz z drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem - ulicy Rakojedzkiej – droga publiczna powiatowa nr 1654P.
2. Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej terenu następujące drogi publiczne:
  - b) dojazdową, oznaczoną symbolem **1KDD** o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających,
  - c) dojazdowe, oznaczone symbolem **2KDD** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających,
  - d) dojazdową, oznaczoną symbolem **3KDD** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończoną placem nawrotu,
  - e) dojazdową, oznaczoną symbolem **4KDD** o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.
3. Ustala się zasady włączenia zjazdu na drogę publiczną powiatową nr 1654P z zachowaniem przepisów szczególnych.

## § 18.

Ustala się podłączenie budynków i obiektów do infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do kanalizacji deszczowej; do czasu budowy kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obszarze działki;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki;
- 4) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy; docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

## Rozdział 11

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

## § 19.

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

## Rozdział 12

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

#### § 20.

Tereny objęte planem stanowią własność Gminy Skoki, w związku z tym nie ustala się stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Dział III Przepisy końcowe

#### § 21.

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 wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

#### § 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

#### § 23.

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

