

UCHWAŁA NR/2020
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
z dnia2020

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Sława Wielkopolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

§1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Sława Wielkopolska zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Sława Wielkopolska”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

§ 2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;

- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej, w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

§ 4 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak np.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) dopuszcza się w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych uznanie obowiązujących linii zabudowy za nieprzekraczalne;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ogrodzeń ażurowych,
 - e) ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 1,70 m,
 - f) tablic informacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 5 W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN** i **2MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 5) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenażowych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;

- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej.

§ 6 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 1 budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² na działce budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 8) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach;
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,

- d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 45%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 100 m²;
- 6) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dachy:
 - a) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;
 - b) dowolne dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych;
- 8) kolor pokrycia dachowego: grafit, ceglasty lub ciemnobrązowy;
- 9) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach;

- b) kolorystykę wystroju zewnętrznego budynków: kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach,
- c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
- d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się:
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 356 „Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna”;
- 2) na terenie **MN/U**, w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych, obowiązują przepisy odrębne.

§ 12 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, wskazuje się położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 13 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 14 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych:
 - a) dopuszczenie lokalizacji przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80% działki budowlanej,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,8,
 - e) wysokość nie większą niż 4 m,
 - f) dachy o dowolnej geometrii;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16 W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 3 lit. c, lit. d, lit. e, oraz pkt 4 lit. a i lit. b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

§ 17 Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 18 Obszar objęty planem miejscowym obejmuje koncesja „Murowana Goślina - Kłęcko” na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 10/2007/Ł z dnia 9 lutego 2017 roku – ważna do 9 lutego 2047 roku.

§ 19 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 20 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.