

**UCHWAŁA NR ...../2020**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**  
**z dnia .....2020**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzezanowo i Smolarki;**

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 ze zm.) 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 ze zm.) Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

**§1** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzezanowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzezanowo i Smolarki zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzezanowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzezanowo i Smolarki”;
- 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;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych stworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo w

rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzebanowice i Smolarki.

§ 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, w zabudowie wolno stojącej;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **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.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej, w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **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, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U;**
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U;**
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R;**
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;**
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL i 9ZL;**
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP;**
- 8) tereny rolnicze lub zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R/RL, 2R/RL i 3R/RL;**
- 9) tereny zieleni otwartej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO i 2ZO;**
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS i 3WS;**
- 11) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W;**
- 12) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;**
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW i 31KDW;**
- 14) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWp i 2KDWp;**
- 15) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx.**

**§ 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:
  - a) w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych uznanie obowiązujących linii zabudowy za nieprzekraczalne,
  - b) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zachowanie, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) blaszanych budynków.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w przypadku lokalizacji na terenie **U** obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla: terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 6) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;
- 8) dopuszczenie zachowania istniejących zbiorników wodnych na terenach o innym przeznaczeniu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych, w tym stawów rybnych;
- 10) na obszarach o niekorzystnych warunkach gruntowych dla posadowienia obiektów budowlanych uwzględnienie w posadowieniu obiektów budowlanych wymagań wynikających z przeprowadzonych badań geotechnicznych;
- 11) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych.

§ 6 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę dawnej szkoły przy ul. Szkolnej 1, zespołu zagrody przy Skockiej 37, domu przy ul. Skockiej 40, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
  - a) nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtu dachu,
  - b) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji wraz z podziałami i kształtem stolarki otworowej,
  - c) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
  - d) zastosowanie podczas remontów materiałów historycznych: cegła, drewno, dachówka ceramiczna, tradycyjne tynki;
- 2) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się lokalizację dawnych cmentarzy ewangelickich na terenach: **1ZP**, **3ZP** oraz **4ZP**, dla których zasady zagospodarowania zostały określone w §14.

§ 7 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** realizację oświetlenia i obiektów małej architektury.

§ 8 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN** i **35MN** 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 2 budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 70 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;

- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dachy dla budynków mieszkalnych:
  - a) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° na terenach: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 20MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 35MN,**
  - b) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 40° na terenach: **3MN,**
  - c) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° na terenach: **11MN, 18MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 33MN, 34MN,**
  - d) strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40° na terenie **24MN,**
  - e) płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° na terenie **19MN i 32MN;**
- 7) kąt nachylenia dachów budynków gospodarczo-garażowych do 45°;
- 8) kolor pokrycia dachowego: dla dachu stromeo: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji 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;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **15MN, 19MN, 31MN,**
  - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN,**
  - c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach: **14MN, 18MN, 27MN, 29MN, 30MN,**
  - d) 15% powierzchni działki budowlanej na terenach: **5MN, 11MN;**
- 11) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:

- a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach: **19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN,**
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 27MN, 29MN,**
  - c) 60% powierzchni działki budowlanej na terenach: **5MN i 11MN;**
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
- a) od 0 do 0,9 dla terenów: **15MN, 19MN i 31MN,**  
od 0 do 0,75 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 16MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 28MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN,**
  - b) od 0 do 0,6 dla terenów: **14MN, 18MN, 27MN, 29MN, 30MN,**
  - c) od 0 do 0,45 dla terenów: **5MN i 11MN;**
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 600 m<sup>2</sup> dla terenów: **7MN, 21MN, 26MN,**
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla terenów: **10MN, 15MN, 23MN, 25MN, 28MN,**
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla terenów: **2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 29MN,**
  - d) 800 m<sup>2</sup> dla terenów: **1MN, 6MN, 8MN, 12MN, 22MN, 24MN, 27MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN,**
  - e) 900 m<sup>2</sup> dla terenów: **11MN, 30MN,**
  - f) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów: **17MN, 20MN,**
  - g) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów: **3MN;**
- z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 16) 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, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/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) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> na terenie **3MN/U**,
  - b) 200 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - 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 z zastrzeżeniem terenu **8MN/U**, gdzie dopuszcza się dachy do 45°,
  - b) dowolne dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych;
- 8) kolor pokrycia dachowego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji 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;
- 10) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U**,
  - b) nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN/U** i **6MN/U**;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U**,

- b) nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN/U** i **6MN/U**;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) od 0 do 0,9 dla terenów: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U**,
  - b) od 0 do 1,05 dla terenów: **1MN/U** i **6MN/U**;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, budynków socjalnych oraz wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji boisk;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 1,35 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków – nie więcej niż 10 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość wiat – nie więcej niż 6 m;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) dowolną geometrię dachu;
- 12) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 m<sup>2</sup>;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, 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.

§ 11 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, płyt gnojowych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4 metry;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu **4KD-D**.

§ 12 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** i **5RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z uwzględnieniem § 5 pkt 1;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 6) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze oraz nie więcej niż 9,5 m,
  - b) pozostałych budynków – nie więcej niż 12 m,
  - c) budowli nie więcej niż 15 m;
- 7) dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
  - b) dla pozostałych budynków – dowolną geometrię dachu;
- 8) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji 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;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 13 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL i 9ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 14 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80%;
- 3) nakaz zachowania i wyeksponowania pozostałości dawnych cmentarzy ewangelickich na terenach: **1ZP, 3ZP i 4ZP**;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 15 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych lub zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/RL, 2R/RL i 3R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szlaków pieszych i rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

§ 16 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO i 2ZO** ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i boisk trawiastych na terenie **2ZO**;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 17 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów.

§ 18 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci związanych z gospodarką wodną;
- 2) wysokość budynków nie większa niż 3 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu **KD-L**.

§ 19 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D** ustala się:

- 1) klasę lokalną dla drogi na terenie **KD-L**;
- 2) klasę dojazdową dla dróg na terenach: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**;
- 3) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW i 31KDW** 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.

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

- 1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej;
- 3) lokalizację miejsc postojowych.

§ 22 W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 23 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1R/RL, 2R/RL, 3R/RL, 1ZO, 2ZO, 1WS, 2WS, 3WS, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 1KDWp, 2KDWp, Kx;**
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu obszarach oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – do czasu przebudowy tych linii na linie kablowe.

§ 24 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 ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 25 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 26 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 w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach;
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27 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) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 7, § 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 ze zm).

**§ 29** 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.

**§ 30** 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.

**§ 31** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

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