

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Rejowiec, gmina Skoki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z uchwałą nr Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia roku, Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny Rejowiec, gmina Skoki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
 - 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu planu – *załącznik nr 2*;
 - 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 – *załącznik nr 3*;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.
1. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;

- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczną w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg;
- 6) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu.

§ 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,75 liczony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy rozumianą jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 40%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
 - 10) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
 - 11) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
 - 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m².
2. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych i rowerowych, boisk, placów zabaw;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 85%;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania – stanowisk postojowych.

§ 9

Nie ustala się 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki na terenach MN: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach MN: 16,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasów technologicznych wolnych od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 4;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu tranzytowego SGT DN1400 Jamał – Europa Zachodnia, o szerokości 100,0 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: chodników i ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KR**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczenie lokalizacji: chodników i ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
- c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych – studni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

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 ...%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 17

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
z dnia r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego Rejowiec, gmina Skoki.

Rada Miejska Gminy Skoki w dniu 2025 r. podjęła uchwałę nr w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zintegrowanego planu inwestycyjnego Rejowiec, gmina Skoki*, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przedmiotowe uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Niniejsza treść uzasadnienia nie jest ostateczna – dokument podlegać będzie aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (zwanego dalej planem lub ZPI) sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem zlokalizowany jest na terenie gminy Skoki i obejmuje działki o nr ewid. 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 69/20, 69/21, 69/22, 69/23, 69/24, 69/25, 69/26, 69/27, 69/28, 69/7, 69/8, 69/9 (część), 69/10, 69/11, 69/12, 69/13, 69/14, 69/15, 69/16, 69/17, 69/18, 69/19, 68, 67/17, 67/18, 67/16, 67/15, 67/14, 67/13, 67/12, 67/11, 67/10, 67/9, 67/8, 67/7, 67/6, 67/5, 67/4, 67/3, obręb Rejowiec, o łącznej powierzchni ok. 34,2322 ha. Obszar inwestycji uzupełniającej zostanie ustalony z gminą za pośrednictwem umowy urbanistycznej.

Na terenie objętym przedmiotowym ZPI nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowany plan inwestycyjny. Obszar ten jest niezabudowany i niezagospodarowany.

Obszar opracowania znajduje się poza granicami przestrzennych form ochrony przyrody. Ponadto nie występują na nim elementy objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Celem sporządzenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustalenie warunków i zasad kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z inwestycjami uzupełniającymi w oparciu o zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki. Procedura formalno-prawna przeprowadzona została zgodnie z art. 37ec. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowe tereny zostały przeznaczone jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR) oraz tereny zieleni (1Z, 2Z, 3Z).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W ZPI

1. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 2, pkt 1-15, tj.:

- *Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1, ust. 2, pkt 1, 1a, 2);*

Ustalenia planu uwzględniają istotę kształtowania ładu przestrzennego oraz respektują zasady zrównoważonego rozwoju oraz chronią walory architektoniczno-krajobrazowe obszaru. Określone w planie kierunki przeznaczenia terenu respektują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w części tekstowej planu określa się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, między innymi intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy czy geometrię dachów. Dodatkowo ustala się nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy czy nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Zapisy te przełożą się na ekspansję zabudowy w sposób uporządkowany i harmonijny, a tym samym na ochronę walorów architektoniczno-krajobrazowych terenu.

- *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1, ust. 2, pkt 3);*

Podobnie, jak w przypadku pkt 1, składową oddziałującą na ochronę środowiska jest ustalenie minimalnych i maksymalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zachowanie odpowiedniego stosunku terenów zabudowanych (utwardzonych) do terenów naturalnych. Ponadto, w planie ustala się szereg zakazów, nakazów i dopuszczeń, które odnoszą się między innymi do zasad szeroko rozumianej ochrony środowiska – mowa tutaj między innymi o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zapisy planu uwzględniają konieczność ochrony zasobów wodnych m. in. w zakresie ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

- *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* (art. 1, ust. 2, pkt 4);

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – Dz. U. z 2024 r. poz. 1411* (art. 1, ust. 2, pkt 5);

Na terenie objętym planem nie znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze czynnych zakładów górniczych. Co więcej teren ten nie jest zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dbłość o ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wynika z wielu ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego, do których zaliczyć można m. in: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu oraz dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg. Ponadto, w wyniku ustalenia minimalnych parametrów i wskaźników, przewiduje się zagospodarowanie terenu w taki sposób, by zapewnić bezpośredni dostęp do terenów zieleni – co stanowi odpowiedź na jedną z ważniejszych potrzeb człowieka, jaką jest kontakt z naturą. Wśród zapisów odnoszących się do osób ze szczególnymi potrzebami wyróżnić można dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwiając tym samym bezpośredni dostęp do nieruchomości dla osób ze szczególnymi potrzebami.

- *Walory ekonomiczne przestrzeni* (art. 1, ust. 2, pkt 6);

Sporządzenie ZPI, w którym ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczne prowadzić będzie do ekspansji zabudowy i zagospodarowania w sposób uporządkowany i dostosowany do lokalnych potrzeb i uwarunkowań. Co za tym idzie, przestrzeń objęta planem zostanie zagospodarowania w sposób bardziej racjonalny i efektywny aniżeli na drodze decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie w zintegrowanym planie inwestycyjnym ustaleń Studium oraz ustalenie wskaźników urbanistycznych w zakresie odpowiadającym możliwościom inwestycyjnym terenu spowoduje ekspansję zabudowy i zagospodarowania w sposób uwypuklający walory ekonomiczne terenu. Co więcej, zmiana przeznaczenia części terenów na funkcje mieszkaniowe skutkować będzie wzrostem wartości tych nieruchomości oraz przyczyni się do pobudzenia rozwoju społeczno-gospodarczego tej części gminy.

– *Prawo własności (art. 1, ust. 2, pkt 7);*

Opracowanie planu respektuje prawo własności i nie powoduje szkód dla interesu publicznego bądź prawidłowości rozwiązań planistycznych.

– *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1, ust. 2, pkt 8);*

Granice opracowania planu nie obejmują terenów zamkniętych, służących obronności i bezpieczeństwu państwa. Przedmiotowy plan, zgodnie z wymogami prawa, podlega uzgodnieniom z właściwymi organami w omawianym zakresie – tj. z organami wojskowymi, komendantami policji czy służbami związanymi z bezpieczeństwem państwa.

– *Potrzeby interesu publicznego (art. 1, ust. 2, pkt 9);*

Zgodnie z ustaleniami, w planie uwzględnia się potrzeby interesu publicznego, co odzwierciedlone jest przykładowo w zasadach kształtowania przestrzeni publicznych czy w realizacji inwestycji uzupełniającej. Plan gwarantuje również elementy wpływające na zwiększenie jakości życia, m. in. dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz stworzenie atrakcyjnych przestrzeni mieszkaniowych z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

– *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1, ust. 2, pkt 10);*

W części tekstowej ZPI znajdują się ustalenia które uwzględniają potrzeby inwestycji w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Zapisy planu nakazują powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto określają sposoby zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną czy ciepło. Regulują gospodarkę ściekową oraz wód opadowych i roztopowych. Umożliwiają także lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych, a także dopuszczają możliwość

rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

- *Wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu komunikacji elektronicznej (art. 1, ust. 2, pkt 11);*

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem wynika z przepisów art. 37ec, ust. 2, pkt 4, lit d. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z którym partycypacja społeczna odbyła się poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego. Możliwe było także składanie uwag do projektu planu.

- *Wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1, ust. 2, pkt 12);*

Projekt planu będzie sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zgodnie z aktualnymi wymogami ustawowymi.

- *Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1, ust. 2, pkt 13);*

Zgodnie z ustaleniami ZPI, zapewnia się zaopatrzenie odpowiedniej ilości i jakości wody z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć. Ponadto plan określa zasady modernizacji, budowy i rozbudowy sieci i dopuszcza lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

- *Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1, ust. 2, pkt 14);*

Na terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym bądź zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

- *Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1, ust. 2, pkt 15);*

Obszar objęty ZPI znajduje się poza terenami cennymi z punktu widzenia rozwoju produkcji rolniczej (tj. poza granicami gruntów rolnych klas I-III). Co więcej, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki przeznacza część przedmiotowego terenu pod obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych.

2. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 3:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków

i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne."

Przedmiotowy plan ma za zadanie realizować zarówno interes publiczny jak i prywatny. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 37ea), zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi, część główna ZPI zapewnia realizację interesu prywatnego – tj. realizację przedsięwzięć związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą. *Inwestycja uzupełniająca natomiast obejmuje swoim zakresem* . Warto zaznaczyć, iż realizacja inwestycji głównej również przyczyni się do dbałości o interes publiczny – mowa tutaj między innymi o rozbudowie układu komunikacyjnego (poprzez realizację nowych ciągów pieszych i dróg) i sieci infrastruktury technicznej.

3. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 4:

„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez ...”:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Ustalenia planu zakładają minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Planowane zapotrzebowanie na przewozy środkami transportu indywidualnego odnosić się będzie wyłącznie do obsługi terenów mieszkaniowych – tj. dojazdu do miejsca zamieszkania/pracy. Zmniejszenie poziomu transportochłonności uregulowane jest wskaźnikiem maksymalnej powierzchni zabudowy czy ustaleniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla inwestycji. Czynnikiem przyczyniającym się do zmniejszenia zapotrzebowania na przewozy w obrębie obszaru opracowania jest wyznaczenie zwartych terenów mieszkaniowych przy jednoczesnym zapewnieniu jak najbardziej optymalnego układu komunikacyjnego.

- Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Ustalenia planu zakładają m. in. realizację dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Ponadto dokument ustala nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Plan umożliwia także

lokalizację dojazdów co w rezultacie przełoży się na stworzenie spójnej pod względem komunikacyjnym przestrzeni.

- *Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach położonych poza tymi strukturami w przypadku braku dostępności terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym na pierwszym miejscu na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dostęp do sieci komunikacyjnej);*

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki przeznacza część przedmiotowego terenu pod obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych. Tym samym dokument ten wskazał obszary, które mogą zostać przeznaczone pod nowe struktury funkcjonalno-przestrzenne. Zapisy przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego kształtują nowe zasady i uwarunkowania dotyczące realizacji nowej zabudowy prowadząc do stworzenia wykształconych struktur. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się obiekty infrastruktury technicznej, w których skład można zaliczyć drogi publiczne (w tym droga powiatowa) czy sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna).

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki opublikowana została w związku z uchwałą Nr LVIII/453/2023 Rady miasta i gminy Skoki z dnia 25 kwietnia 2023 r. Na obszarze objętym ZPI nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w Studium tereny te przeznaczone są jako obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych, a także obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień. Przy opracowywaniu dokumentów planistycznych należy zwrócić szczególną uwagę, aby działania planistyczne były prowadzone zgodnie z ideą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także zapewniały utrzymanie ciągłości planistycznej. Mając na uwadze powyższe wnioskuje się, iż przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Aktualne zapisy Studium klasyfikują część przedmiotowego terenu jako obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych. W tej części w projekcie zintegrowanego

planu inwestycyjnego w głównej mierze przewidziano tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Pozostałą część terenu opracowania studium określa jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień. Projekt planu zakłada zlokalizowanie w tej części terenów zieleni z zakazem zabudowy.

Ustalenia ZPI realizowane będą zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, tj. w sposób pozwalający na korzystanie z przestrzeni przez wszystkich użytkowników bez konieczności adaptacji przestrzeni lub wdrożenia specjalnego projektowania. Koncepcja uniwersalnego projektowania realizowana będzie zgodnie z zapisami odnoszącymi się m. in. do konieczności zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czy wskaźnikami intensywności zabudowy. Poprzez określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania zapewnia się dbałość o walory funkcjonalne i architektoniczno-krajobrazowe przestrzeni publicznych. Ponadto istotne znaczenie odgrywają zapisy związane z nakazem zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania czy konieczność zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Uniwersalne projektowanie uwzględniać będzie także właściwe sytuowanie budynków z oparciem o wyznaczone linie zabudowy. Wytworzona struktura funkcjonalno-przestrzenna, uwzględniająca uniwersalne projektowanie będzie zgodna z wymaganiami ładu przestrzennego oraz zasadami zrównoważonego rozwoju.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE GMINY

Wpływ uchwalenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego na finanse publiczne gminy uwarunkowany jest szeregiem czynników. Jednym z najistotniejszych czynników jest przede wszystkim zmiana przeznaczenia terenów, która generować może zmiany w budżecie jednostki samorządowej. Aktualnie na terenie objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, teren ten jest niezabudowany i niezagospodarowany – głównie użytkowany rolniczo. W konsekwencji, uchwalenie ZPI przyczyni się do wzrostu wartości nieruchomości poprzez umożliwienie realizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu w oparciu o zapisy planu.

Bilans terenów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym:

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenów – w ZPI	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	[%]
1.	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	31615	3,1615	9,24%
2.	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	16122	1,6122	4,71%
3.	3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	884	0,0884	0,26%
4.	4MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	13746	1,3746	4,02%
5.	5MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17242	1,7242	5,04%
6.	6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7472	0,7472	2,18%
7.	7MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	13304	1,3304	3,89%
8.	8MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	40727	4,0727	11,90%
9.	9MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17000	1,7000	4,97%
10.	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17292	1,7292	5,05%
11.	11MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	32535	3,2535	9,50%
12.	1KDD	tereny dróg dojazdowych	11878	1,1878	3,47%
13.	2KDD	tereny dróg dojazdowych	8437	0,8437	2,46%
14.	1KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	3050	0,3050	0,89%
15.	2KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	2884	0,2884	0,84%
16.	3KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	912	0,0912	0,27%
17.	4KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	4072	0,4072	1,19%
18.	5KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	2028	0,2028	0,59%
19.	6KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1013	0,1013	0,30%
20.	7KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	2486	0,2486	0,73%
21.	8KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	3378	0,3378	0,99%
22.	9KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1636	0,1636	0,48%
23.	1Z	tereny zieleni	5015	0,5015	1,46%
24.	2Z	tereny zieleni	63582	6,3582	18,57%
25.	3Z	tereny zieleni	24012	2,4012	7,01%
suma terenów objętych ZPI			342 322 m ²	34,2322 ha	100,0%

1. Prognozowane wydatki z budżetu gminy:

- wykup terenów pod drogi publiczne, budowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy – ustalenia planu zakładają realizację dróg publicznych (tereny dróg dojazdowych), a także innych elementów sieci infrastruktury technicznej, jednakże zakłada się, iż koszty realizacji inwestycji z tych obszarów zostaną poniesione przez inwestorów prywatnych;
- wypłata odszkodowań z tytułu realizacji założeń planu – nie przewiduje się wypłaty odszkodowań wskutek zmiany przeznaczenia terenów zlokalizowanych w graniach objętych opracowaniem.

2. Prognozowane wpływy do budżetu gminy:

- opłata planistyczna – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem MPZP lub ZPI doszło do wzrostu wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty w ciągu 5 lat od uchwalenia zbywa tę nieruchomość, pobierana jest jednorazowa opłata ustalona w planie, nieprzekraczająca 30% wzrostu wartości nieruchomości. (Zakłada się, iż przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu, przedmiotowe nieruchomości nie zostaną sprzedane);
- podatek od nieruchomości – podatek od gruntów;

- a) **dotychczasowy podatek od gruntów** (szacowany, możliwy do pobierania przez gminę podatek od gruntów z przedmiotowego terenu):

$[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ ha] \times [przelicznik\ powierzchni\ użytków\ rolnych] \times [równowartość\ 2,5q\ żyta] \times [stawka\ podatku\ rolnego\ od\ 1\ ha\ przeliczeniowego\ gruntów] = [podatek\ od\ gruntów\ rolnych]$

W graniach terenu objętego opracowaniem występują wyłącznie użytki gruntowe – grunty rolne RV, RVI oraz łąki trwałe ŁVI i drogi dr. Zgodnie z art. 12 ust.1 pkt 1 Ustawy o podatku rolnym (Dz.U. 2024 poz. 1176 ze zm.) zwalnia się od podatku rolnego: użytki rolne klasy V, VI i VIz oraz grunty zadrzewione i zakrzewione ustanowione na użytkach rolnych. Tym samym nie jest pobierany podatek od gruntów zlokalizowanych w graniach planu.

- b) **zakładany podatek od gruntów po uchwaleniu ZPI** (szacowany, możliwy do pobierania przez gminę podatek od gruntów z przedmiotowego terenu w przypadku pełnego zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną):

$[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1\ m^2] = [podatek\ od\ gruntów]$

podatek od gruntów dla nowych terenów MN:

$207939\ m^2 \times 0,47\ zł = 97\ 731\ zł$

Wzrost wielkości podatku od gruntów: **97 731 zł.**

– podatek od nieruchomości – podatek od powierzchni użytkowej;

- a) **dotychczasowy podatek od powierzchni użytkowej** (szacowany, możliwy do pobierania przez gminę podatek od powierzchni użytkowej z przedmiotowego terenu):

$[prognozowana\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

W graniach terenu objętego opracowaniem nie występuje żadna zabudowa. Teren użytkowany jest w głównej mierze rolniczo. Tym samym gmina nie ma podstaw do pobierania podatku od powierzchni użytkowej.

- b) **zakładany podatek od powierzchni użytkowej po uchwaleniu ZPI** (szacowany, możliwy do pobierania przez gminę podatek od powierzchni użytkowej z przedmiotowego terenu w przypadku pełnego zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną):

$[prognozowana\ nowa\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

podatek od powierzchni użytkowej dla nowych terenów MN:

$62\ 382\ m^2 \times 0,93\ zł = 58\ 015\ zł$

* powierzchnia użytkowa liczona z uwzględnieniem założeń: 1,5 kondygnacji nadziemnej dla każdego budynku mieszkalnego x współczynnik korygujący powierzchnię całkowitą kondygnacji 0,8.

Wzrost wielkości podatku od powierzchni użytkowej: **58 015 zł.**

Szacowany łączny wzrost wpływów z podatku od nieruchomości w wyniku uchwalenia ZPI: **155 746 zł.**

- sprzedaż terenów należących do gminy – nie zakłada się z uwagi na to, że gmina nie posiada terenów na sprzedaż na terenie objętym ZPI;
- opłata adiacencka – fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości upoważnia gminę do pobrania opłaty adiacenckiej od podziałów, jednakże założono, iż nie nastąpi scalenie i podział nieruchomości zlokalizowanych na przedmiotowym terenie. Ponadto nie zakłada się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej od budowy infrastruktury technicznej - założenie budowy elementów infrastruktury technicznej na koszt podmiotów prywatnych.

W związku z powyższym należy przyjąć, iż w wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik tekstowy

Propozycja zapisów dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowych oraz terenów zieleni w zintegrowanym planie inwestycyjnym.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej proponuje się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,75 liczony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy rozumianą jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 40%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
 - 10) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
 - 11) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
 - 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m².
2. Dla terenów zieleni proponuje się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych i rowerowych, boisk, placów zabaw;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 85%;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania – stanowisk postojowych.

3. Inne kluczowe ustalenia:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasów technologicznych wolnych od zabudowy;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 4;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu tranzytowego SGT DN1400 Jamał – Europa Zachodnia, o szerokości 100,0 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

PP. 6722. 3.2025

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **BURMISTRZ MIASTA I GMINY SKOKI**, ul. Ciastowicza 11, 62-085 Skoki

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu⁴⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: **Polska**

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

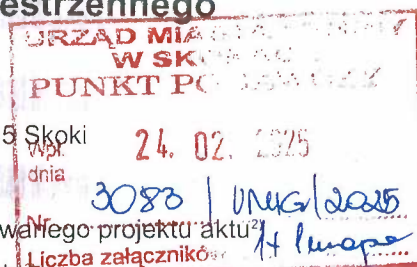
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr

tel.

(nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o sporządzenie aktu – **zintegrowanego planu inwestycyjnego** dla terenu działek o nr ewid. 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 69/20, 69/21, 69/22, 69/23, 69/24, 69/25, 69/26, 69/27, 69/28, 69/7, 69/8, 69/9 (część), 69/10, 69/11, 69/12, 69/13, 69/14, 69/15, 69/16, 69/17, 69/18, 69/19, 68, 67/17, 67/18, 67/16, 67/15, 67/14, 67/13, 67/12, 67/11, 67/10, 67/9, 67/8, 67/7, 67/6, 67/5, 67/4, 67/3, obręb Rejowiec, gmina Skoki (zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku).

Opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla tej części gminy jest zasadne - uchwalenie aktu prawa miejscowego umożliwi realizację inwestycji (między innymi związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną czy infrastrukturą drogową i techniczną), które mają istotne znaczenie dla zrównoważonego rozwoju, a także rozwoju społeczno-gospodarczego. Ponadto rosnące zapotrzebowanie na nową zabudowę (komfortowe i przestronne warunki mieszkaniowe) wskazują na konieczność rozwoju budownictwa mieszkalnego. Planowane wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o zintegrowany plan inwestycyjny pozwoli na zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego. Odpowiednio ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniające infrastrukturę drogową, techniczną oraz tereny zieloni przyczynią się do stworzenia przyjaznych przestrzeni do życia.

Proponowane przeznaczenie przedmiotowego terenu jest zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki. Zgodnie z ww. dokumentem przedmiotowy obszar określony jest jako: obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz działalności rolniczych i nierolniczych, a także obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczej, rolniczej oraz zalesień.

Proponowane zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowych oraz terenów zieleni proponowanych do określenia w ZPI zostały przedstawione w załączniku tekstowym do przedmiotowego pisma.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę

☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ Załącznik tekstowy, Projekt uchwały, Projekt rysunku ZPI

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się

lku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 18-02-2025

¹⁾ Można załączyć więcej niż jedno pismo. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Licencja nr GK.6642.2.2095.2024_3028_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Starosta Wągrowiecki

2. Licencjodawca:

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	P.3028.2014.1056	2024-12-19	Rejowiec,dz.67/18,wg.zasięgu
2	Mapa zasadnicza w postaci rastrowej	P.3028.2014.1056	2024-12-19	Rejowiec,dz.67/18,wg.zasięgu

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wymienionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²

dla dowolnych potrzeb

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

Z up. STAROSTY

Jagoda Bejngrowicz
Pomoc Administracyjna

(podpis organu lub upoważnionej osoby³)

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2020, poz 276), kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gódel mapy, współrzędnych poligonu

² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji

³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera

1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji,

2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1.

3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej.

Licencja nr GK.6642.2.2170.2024_3028_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:
Starosta Wągrowiecki

2. Licencjobiorca:

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	P.3028.2014.1056	2025-01-07	Rejowiec,dz.69/7 wg.zasięgu
2	Mapa zasadnicza w postaci rastrowej	P.3028.2014.1056	2025-01-07	Rejowiec,dz.69/7 wg.zasięgu

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²

dla dowolnych potrzeb

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

Jagoda
Bejnarowicz

Elektronicznie podpisany przez
Jagoda Bejnarowicz
Data: 2025.01.08 10:02:30 +01'00'

(podpis organu lub upoważnionej osoby³)

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2020, poz 276). kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGIB(jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godel mapy, współrzędnych poligonu

² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej.