

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2025**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia ..... 2025 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzebanowice w rejonie ulicy Skockiej i ulicy Kolonia, na podstawie uchwały nr LXVI/515/2023 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 7 grudnia 2023 roku.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie prawidłowego zagospodarowania wskazanego terenu poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z zapisami studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez:
  - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - określenie przeznaczenia terenu,
  - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
  - wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek,
  - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
  - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem stawów rybnych na terenie RZM-RA, inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z gospodarowaniem wodą w rolnictwie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy, w tym wyznaczenie terenów pod poszerzenie drogi gminnej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz przeprowadzeniu konsultacji społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz w BIP,
  - zebranie wniosków do planu,
  - przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego, a także zbieranie uwag do planu,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz konsultacjach społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy i w BIP,
  - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niewyznaczenie terenów, na których mogłyby powstać zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Z wyjątkiem terenów wyłączanych z produkcji rolniczej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki, projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wskazanie terenów rolniczych z zakazem lokalizacji budynków.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w na terenie planu. Planowana w projekcie planu zabudowa będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny – w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się przystanek autobusowy linii nr 4, która umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ze względu na sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzanie oceny aktualności studium i planów miejscowych wymagane jest co najmniej raz w czasie kadencji rady. W gminie Skoki obowiązek ten został dopełniony i obecnie, każdorazowa decyzja o opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowodowana utratą jego aktualności jest podejmowana na bieżąco. Decyzji tej towarzyszy analiza zasadności do przystąpienia opracowania planu miejscowego, która w przypadku niniejszego projektu miejscowego planu została również przeprowadzona.

Zgodnie z uchwałą Nr LVIII/453/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki, „rekomenduje się zwiększenie środków finansowych w budżecie miasta i gminy Skoki na działania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz sukcesywnie wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planów miejscowych.” W związku z powyższym, opracowanie planu w Potrzebowie jest zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan będzie generował koszty dla Gminy Skoki, związane z wykupem prywatnych terenów pod poszerzenia drogi gminnej - ulicy Kolonia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 12 marca 2024 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 12 marca 2024 roku wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wągrowcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej i ulicy Kolonia. W odpowiedzi pismami z dnia 11 kwietnia 2024 r. – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wągrowcu oraz z 5 kwietnia 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Z uwagi na wydane decyzje administracyjne niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Skoki, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki postanowił o procedowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej i ulicy Kolonia - część A uzyskał w dniu 20 sierpnia 2024 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 20 listopada 2024 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Ze względu na konieczność wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze na fragmentach terenu objętego opracowaniem, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki postanowił podzielić obszar planu na dwa etapy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej i ulicy Kolonia - część A, etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 24 marca 2025 r. do dnia 25 kwietnia 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 8 kwietnia 2025 r. przeprowadzone zostanie spotkanie otwarte dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Uwagi do projektu planu i prognozy można składać do 25 kwietnia 2025 r. Do projektu planu udostępnionego do konsultacji społecznych wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono ..... uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Gminy Skoki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej i ulicy Kolonia - część A, etap 1 sporządzany na podstawie uchwały Nr LXVI/515/2023 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 7 grudnia 2023 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.