

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Skoki, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji	
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<p>Obszar opracowania planu położony jest we wschodniej części miejscowości Skoki, przy ul. Antoniewskiej. Południową granicę planu stanowi droga powiatowa. W ramach pozostałych terenów sąsiednich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca; usługowa; tereny komunikacji drogowej.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLVI/279/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24 czerwca 2010 r., dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki kształtowania rozwoju przestrzennego jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszary zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, - obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnych z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy będącej w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.</p>
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	W celu zachowania ładu przestrzennego, ustalono parametry zabudowy nawiązujące do form architektonicznych znajdujących w granicach opracowania planu jak i w sąsiedztwie.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<p>Działki objęte planem w części stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane. Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków, istniejące w granicach opracowania budynki posiadają funkcję: mieszkalną, oraz inną niemieszkalną.</p> <p>W opracowywanym planie w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono: zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów; zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami, łąkami kwietnymi i kwietnikami; obowiązek zapewniania komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.</p> <p>W trakcie opracowywania przedmiotowego planu miejscowego, nie wystąpiła konieczność uzyskania od właściwego ministra, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</p>

		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W obszarze objętym planem występują obiekty, wobec których należało zastosować szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – strefa stanowisk archeologicznych Nr AZP 47-30/42, 43. Plan dopuszcza możliwość realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu w granicach wyznaczonej strefy, przy czym należy w trakcie realizacji prac ziemnych przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W przedmiotowym planie miejscowym ustalono także, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni, obszaru opracowania planu są: wykształcona zabudowa mieszkaniowa, istniejąca infrastruktura techniczna i drogowa. Położenie – sąsiedztwo z nieruchomościami już zainwestowanymi w tym usługami podstawowymi, terenami zielonymi, bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz komunikacji zbiorowej. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w projekcie planu miejscowego.
		Prawo własności	Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego, stanowią własność osób fizycznych oraz Gminy Skoki. Stwierdzić należy, iż ustalenia planu miejscowego nie będą ingerowały w prawo do dysponowania nieruchomościami.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Potrzeby interesu publicznego	Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie kształtowania przestrzeni na terenie miasta Skoki, z uwzględnieniem potrzeb właścicieli poszczególnych nieruchomości objętych planem miejscowy. Przystąpienie do prac nad zmianą planu miejscowego, podyktowane było potrzebą weryfikacji części jego zapisów w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które obecnie uniemożliwiają realizację planowanych inwestycji przez właścicieli poszczególnych nieruchomości, co zostało wyrażane także we wnioskach złożonych w tej sprawie. Ponadto, podjęcie stosownej uchwały umożliwiającej zmianę obowiązującego planu miejscowego pozwoliło także zmienić w części, ustalony układ komunikacyjny. Obecnie nie jest on w pełni wykorzystywany, natomiast jego przeprojektowanie pozwoli na sprawniejszą komunikację samego terenu objętego planem, jak również terenów sąsiednich. Działanie to wpisuje się w instytucje tzw. władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy z zachowaniem ładu przestrzennego. Przyjąć zatem należy, że niniejsza Uchwała czyni zadość zarówno oczekiwaniom społeczności lokalnej jak również obowiązującym przepisom prawnym.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,	Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze

		w szczególności sieci szerokopasmowych	opracowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Realizacja infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie wraz z postępem zagospodarowania terenów. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też w granicach opracowania.
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>Zapewnienie udziału w pracach nad projektem zmiany planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 29 marca 2019 r. opublikowano ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. W tym samym terminie zostało wywieszane obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, tablicy ogłoszeń w pobliżu terenu opracowania planu oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Skokach, w terminie do 21 dni od ukazania ogłoszenia i w terminie do 24 kwietnia 2020r. zgodnie z obwieszczeniem.</p> <p>Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoiś, poinformowano społeczeństwo, poprzez ogłoszenie prasowe, które ukazało się w Tygodniku Wągrowieckim w dniu 7 lutego 2020 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 20 lutego 2020 r. do 23 marca 2020 r. oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy. Ponadto informację o możliwości zapoznania się z projektem planu przekazano poprzez obwieszczenie, które zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu, tablicy ogłoszeń w pobliżu terenu opracowania planu oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusję publiczną nad projektem planu wyznaczono na dzień 28 lutego 2020 r. W terminie do 13 kwietnia 2020 r. umożliwiono składanie uwag do przedmiotowego projektu planu.</p>
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez, wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego z istniejącą w granicach planu miejscowego, gminną siecią wodociągową.

Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust. 1 pkt 1	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 terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.		<p>Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został określony zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki. W większości wzięto także pod uwagę potrzeby zgłaszane przez właścicieli działek objętych opracowaniem.</p> <p>Zmiana obowiązującego planu miejscowego w zakresie objętym niniejszym opracowaniem, podyktowana jest potrzebą weryfikacji części jego zapisów w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które uniemożliwią realizację planowanych inwestycji przez właścicieli poszczególnych nieruchomości. Ponadto zmiana obowiązującego planu pozwoli na wprowadzenie w części korekty ustalonego układu komunikacyjnego, który obecnie nie jest w pełni wykorzystywany a jego przeprojektowanie pozwoli na sprawniejszą komunikację terenu objętego planem jak również terenów przyległych do niego.</p> <p>W ten sposób zostanie zrealizowana polityka przestrzenna gminy wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej oraz potrzeb zgłaszanych przez właścicieli poszczególnych działek. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego, będzie miało istotny wpływ na poprawę sposobu zagospodarowania tej części miasta Skoki, oraz pozwoli utrzymać i kreować ład przestrzenny.</p>
Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.		W ramach terenu objętego planem miejscowym możliwa jest realizacja dróg wewnętrznych, która wynikać będzie z faktycznego zapotrzebowania. Obsługa komunikacyjna tego terenu będzie opierać się o drogi publiczne bezpośrednio z nim graniczące tj. powiatową oraz drogi gminne. Zaproponowany układ komunikacyjny oraz sposób jego włączenia do dróg już istniejących, powinien zaspokoić potrzeby komunikacyjne tego terenu.
Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.		Obszar opracowania, zlokalizowany jest przy drodze powiatowej, w ramach której funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, tj. komunikacja autobusowa. Ponadto, obszar miejscowego planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie stacji kolejowej na linii nr 356 Poznań – Bydgoszcz Główna (czynny odcinek na dzień sporządzania planu miejscowego Poznań- Gołańcz).	
Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.		Ze względu na charakter przeznaczenia terenu objętego planem miejscowym, wskazuje się na lokalizację ciągów pieszo-jezdnych, w sposób umożliwiający powiązanie z układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami opracowania.	
Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż		<p>Nieruchomości objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612)</p> <p>Ponadto w granicach terenu objętego planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa.</p> <p>W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zaopatrzonej w pełną infrastrukturę techniczną.</p>	

		wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)	Pkt 2	<p>Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Skoki, tj. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w 2017 r.</p> <p>Zgodnie z art. 32 ust. 2, Burmistrz przekazał Radzie Miejskiej Gminy Skoki ww. analizę po zaopiniowaniu wcześniej przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Rada Miejska Gminy Skoki przyjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki, uchwałą NR XXXIII/244/2017 z dnia 24 października 2017 r.</p> <p>W przedmiotowej analizie w rozdziale 4 „Wnioski” wskazano iż: <i>„Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spowodują wypracowanie dokumentów, które pogodzą interesy m. in. właścicieli gospodarstw rolnych jak i pozostałych mieszkańców gminy. Zatem jedynym skutecznym narzędziem przeciwdziałającym lokalizacji zabudowy sprzecznej z polityką przestrzenną gminy jest opracowanie dla poszczególnych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzających ustalenia wynikające ze studium. Porządkowanie przestrzeni i zmierzanie w kierunku wyższej organizacji, ładu przestrzennego wymaga radykalizacji ustaleń przestrzennych przez środki - mechanizmy nakazów, zakazów i dopuszczeni. Miejscowe plany określają zapotrzebowanie w zakresie istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej. Spowodują racjonalne wykorzystanie terenów pod zabudowę (...).”</i></p> <p>Należy zatem stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, wpisuje się w ustalenia ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Skoki.</p>	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki

.....