

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI

z dnia 2021 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przystąpił do sporządzania 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 uchwały nr XLIII/334/2018 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 26 lipca 2018 r.

Potrzezanowo jest wsią, w której obok działalności typowo rolniczej, bardzo istotną rolę odgrywa również turystyka i wypoczynek (ogrody działkowe, zabudowa letniskowa, a także agroturystyka). W przeciągu ostatnich lat, coraz dynamiczniej rozwija się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ideą planu jest stworzenie wszystkim użytkownikom terenu możliwości rozwoju, przy jednoczesnym zabezpieczeniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych, minimalizacji negatywnych oddziaływań na środowisko, a także zagwarantowaniu harmonijnej koegzystencji konfliktowych funkcji.

Celem opracowania planu miejscowego jest prawidłowe zagospodarowanie terenu, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także minimalizacja potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 24 września 2018 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 24 września 2018 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Potrzezanowo odpowiedzi pismami: z dnia 22 października 2018 r. - RDOŚ i z dnia 18 października 2018 r. – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 4 lipca 2019 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 25 września 2019 r., 4 marca 2020 r. oraz 16 marca 2020 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. 1 kwietnia 2020 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie 0,1677 ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne. 24 listopada 2020r. Minister Klimatu i Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie 0,0244 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 31 grudnia 2020 r. do 3 lutego 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 27 stycznia 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w terminie do dnia 24 lutego 2021 r. Do projektu miejscowego planu wniesiono 1 uwagę, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzeznowo i Smolarki został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w części dotyczącej działek: 48/12, 48/13, 49/2, fragmentu działki 50 oraz działki 138, obręb Potrzeznowo, przy czym na fragmencie działki 50 oraz działce 138 nie dokonano żadnych zmian dotyczących ustaleń planistycznych, a jedynie została wykonana korekta w zakresie numeracji terenów ZP.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Gminy Skoki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzeznowo i Smolarki na podstawie uchwały nr XLIII/334/2018 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 26 lipca 2018 r.

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

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany

pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Skoki (uchwała Nr XXXIII/244/2017 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki) oraz wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - wyznaczenie terenów, na których nie przewiduje się lokalizacji budynków;
- 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,
 - wyznaczenie terenów lasów i wskazanie terenów do zalesień,
 - zachowanie zieleni naturalnej z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień oraz prowadzenia upraw rolniczych na terenach: **1ZO** i **2ZO**;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie ochrony dawnej szkoły przy ul. Szkolnej 1, zespołu zagrody przy Skockiej 37, domu przy ul. Skockiej 40, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac

ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku 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,
- nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN, MN/U, RM i U,
- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju przy poszanowaniu różnych interesów poszczególnych właścicieli nieruchomości,
- wyeliminowanie najbardziej uciążliwych inwestycji, które mogłyby przyczynić się do degradacji środowiska przyrodniczego oraz obniżenia wartości działek, położonych w sąsiedztwie;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- uwzględnienie w projekcie planu wydanych decyzji administracyjnych,
- wyznaczenie terenów nowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkalno-usługowej oraz umożliwienie dalszego rozwoju gospodarstw rolnych ze szczególnym wskazaniem na agroturystykę i rolnictwo ekologiczne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa

Wewnętrzny) - 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,
- wskazanie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakimi są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- wyznaczenie terenów pod poszerzenie dróg publicznych;

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 i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
- rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury

technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w pobliżu obszarów zurbanizowanych i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Około 3 km od terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się dworzec kolejowy w Skokach, który obsługuje połączenia z Wągrowca do Poznania, dogodny środek transportu wewnątrzgminnego, co umożliwi wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poprzez wskazanie, poszerzenie istniejących dróg publicznych i dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 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 XXXIII/244/2017 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki, „ rekomendowane jest zwiększenie środków finansowych w budżecie miasta i gminy Skoki na działania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz sukcesywne wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planów miejscowych. Z uwagi na bardzo dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dla miasta Skoki i wsi Potrzebanowice postuluje się przystąpienie w pierwszej kolejności do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych miejscowości.” W związku z powyższym, opracowanie planu w Potrzebanowicach jest zgodne z wynikami analizy ze względu na objęcie opracowaniem planu

miejsowości, która została wskazana do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności.

Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg. Jednakże planowane są poszerzenia dróg gminnych, co będzie generować wykupy terenów przeznaczonych pod drogi publiczne. Szczegółowe dane odnośnie prognozowanych kosztów i wpływów do budżetu gminy zostały zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część miejscowości Potrzeznowo w rejonie ulicy Skockiej, Zagajnikowej, Borówiec, Szkolnej, Bajkowej, Sezamkowej, Leśnych Skrzatów, Stare Potrzeznowo i Smolarki.