

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia ..... 2023 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Szczodrochowo, sporządzony na podstawie uchwały nr XLIX/391/2022 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29 września 2022 roku.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest aktualnymi potrzebami i zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela nieruchomości, którym jest Gmina Skoki.

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,
  - wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - ustalenie minimalnego udziału terenu biologicznie czynnego w zagospodarowaniu działek,
  - wyznaczenie terenu zieleni urządzonej,
  - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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;
  - wyznaczenie terenu zieleni urządzonej;
  - ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych ochroną akustyczną;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku i uzyskanie uzgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
  - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych ochroną akustyczną,
  - wyznaczenie właściwego układu drogowego zapewniającego bezpieczeństwo prowadzenia ruchu,
  - 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;
- 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,
  - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych;
  - zabezpieczenie terenu zieleni urządzonej stanowiącego obszar nawiązywania kontaktów społecznych, służący rekreacji mieszkańców, wpływający korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne obszaru planu,
- 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,
  - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne, w których układane są sieci;
- 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 nadsyłanych 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,
  - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej,
  - wyznaczenie terenów pod drogi wewnętrzne, w których układane będą sieci.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośród terenów już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni 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 jego sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 3, która stanowi dogodny środek transportu do Skoków. Ze względu na wyznaczenie dróg wewnętrznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

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 sukcesywne wyznaczanie terenów do objęcia

procedurami planów miejscowych.” W związku z powyższym, opracowanie planu w Szczodrochowie jest zgodne z wynikami analizy.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi i inne cele publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dnia 24 października 2022 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 października 2022 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu 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 Szczodrochowo. W odpowiedzi pismami z dnia 5 grudnia 2022 r. – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wągrowcu oraz z 21 listopada 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 8 lutego 2023 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 28 lutego 2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 10 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, ..... 2023 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 30 czerwca 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone .... uwagi, które zostały ..... przez Burmistrza.

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 obejmującego część miejscowości Szczodrochowo, sporządzony na podstawie uchwały nr XLIX/391/2022 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 29 września 2022 roku, 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.