

UCHWAŁA Nr VIII/44 /2007
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
z dnia 26.04.2007r.

w sprawie : **przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 poz.1591 z późn. zmianami) oraz art. 9, art. 10, art. 27 i art. 32 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 . poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala co następuje:

§ 1

1. Przyjmując wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Skoki, dokonanej przez Burmistrza w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przystępuje się do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki nr L/305/98 z dnia 16.06.1998r. w granicach administracyjnych Gminy Skoki.
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Skoki stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Granice obszaru objętego zmianą studium zostały określone na mapie poglądowej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i obejmują powierzchnię całej Gminy Skoki.

§ 4

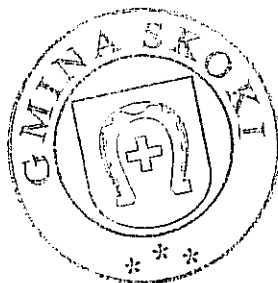
Zakres opracowania Studium obejmuje całość problematyki wskazanej w art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa

Uzasadnienie

**do uchwały nr VIII/44 /2007
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 26.04.2007r.**

Politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Gminy określa w uchwale o sporządzeniu bądź zmianie studium.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym całej Gminy Skoki.

Z przeprowadzonej analizy wynika potrzeba dokonania zmiany studium gminy. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16.06.1998r. zostało sporządzone pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Wymaga ono przeprowadzenia stosownej aktualizacji jego treści w zakresie potrzeb społeczno - gospodarczych, która umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem określającym „politykę przestrzenną gminy i lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego”. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Główne cele rozwoju miasta i gminy zawarte w aktualnie obowiązującym studium nie wszędzie są wystarczające dla potrzeb inwestorów i innych podmiotów. Również w związku z planowaną modernizacją drogi wojewódzkiej nr 196 relacji Poznań – Wągrowiec, której przebiegu nie określono w istniejącym studium, zaistniała potrzeba aktualizacji studium do potrzeb i kierunków rozwoju Gminy Skoki.

Dalsze planowanie przestrzenne w gminie będzie realizowane w oparciu o ustalenia studium, które umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.



BURMISTRZ

Tadeusz Klos

Załącznik nr 1 do
uchwały Rady Miejskiej
Gminy Skoki
Nr VIII/44/2007
z dnia 26.04.2007r.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SKOKI

- **OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- **OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

SKOKI, kwiecień 2007 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA :

1. WPROWADZENIE

- 1.1 Podstawy prawne opracowania,
- 1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania,

2 . ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SKOKI

- 2.1 Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ,
- 2.2 Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie ich realizacji i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,

3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY SKOKI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

- 3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

4. WNIOSKI

- 4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) , który mówi „ W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium ...” Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawia radzie gminy przynajmniej raz w czasie kadencji rady.

W oparciu o przedstawione wyniki Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza stwierdzająca nieaktualność studium bądź planów w całości lub części stanowi podstawę do przystąpienia do sporządzenia zmiany studium lub zmiany bądź sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Opracowanie dotyczy obszaru Miasta i Gminy Skoki w granicach administracyjnych. Przedmiotem analizy jest stan zagospodarowania gminy w aspekcie przestrzennym i formalnym.

Celem przeprowadzenia analizy zmian w strukturze przestrzennej i kierunkach rozwoju gminy jest ocena aktualności obowiązującego studium oraz planów miejscowych. Analiza zmian w strukturze przestrzennej gminy prowadzona jest w zakresie wymaganymi przepisami.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz przewidywanych tendencji zmian w zagospodarowaniu wynikających z wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany studium, planów miejscowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki, opracowane przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu w 1998 r., przyjęte zostało uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16.06.1998r.

Studium sporządzone zostało zgodnie z art. 6 obecnie nieobowiązującej *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Dokument ten określa kierunki polityki przestrzennej na terenie Miasta i Gminy Skoki na tle uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, dotychczasowego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy.

Aktualność studium determinuje częściowo sposób zagospodarowania miasta i gminy. Nowa *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w kilku miejscach odwołuje się do potrzeby zgodności planów miejscowych ze studium. Art. 4 stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. *Ustawa określa warunki, jakie musi spełniać projekt planu miejscowego. Przygotowany projekt winien odpowiadać m.in. wymogom określonym w art. 15 ust. 1 ww. ustawy, w którym stwierdza się, że „...Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami studium....” oraz art. 20 ust. 1, który nakłada na organ stanowiący, obowiązek stwierdzenia zgodności ze studium w brzmieniu „...Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium...”.*

Analiza wniosków o sporządzenie planów, dla określonego w tych wnioskach uzasadnionego przeznaczenia terenów wywołała konieczność kolejnych zmian studium:

1. Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr XXXIX/243/2005 z dnia 17.11.2005r. dla terenu we wsi Rejowiec i Niedźwiedziny działki Nr 5, 6, 7/2, 118, 157/1, 158, 159, 163/1, 165/1, 119 i 70/1 o pow. 31,60 ha.
2. Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr V/28/2007 z dnia 08.02.2007r. dla terenu we wsi: Potrzebanowo działka Nr 267/3 o pow. 1,00 ha, Pawłowie Skockim cz. dz. Nr 50 o pow. 4 ha, Pawłowie Skockim działka Nr 294 o pow. 5,08 ha i Niedźwiedzinach działki Nr 139/3, 140/2 i 140/3 o pow. 12,07ha.
3. Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr VI/36/2007 z dnia 08.03.2007r. dla terenu we wsi Raczkowo działka Nr 34 o pow. 11,96 ha.

2.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie ich realizacji i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dają one gwarancję realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Celowym byłoby pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy.

Do dnia 31 grudnia 2003 r. podstawą prawną działań inwestycyjnych służących realizacji polityki przestrzennej na terenie Miasta i Gminy Skoki był :

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Skoki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Skoki Nr XI/48/94 z dnia 05.12.1994r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Pozn. Nr 22 poz. 242),
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skoki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Skoki Nr XI/49/94 z dnia 05.12.1994r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 22 poz. 243).

Na mocy artykułu 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), plany te zachowały moc do dnia 31 grudnia 2003 r. jako uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Ważność zachowały tylko miejscowe plany sporządzone i uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania Gmina Skoki posiada następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla określonych obszarów miasta i gminy:

A. Plany miejscowe sporządzone i uchwalone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Uchwała Nr L/307/98 z dnia 16.06.1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów letniskowych i mieszkaniowych we wsi Sławica o pow. 13,68 ha (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 17 z dnia 03.08.1998 r. poz. 231).
2. Uchwała Nr L/306/98 z dnia 16.06.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Pawłowo Skockie dla cz. działki Nr 12 o pow. 1,00 ha (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 21 z dnia 25.08.1998 r. poz. 274).
3. Uchwała Nr VI/36/99 z dnia 10.02.1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Potrzebanowo –

działki Nr 454/4, 454/5, 454/10, 454/11, 454/14 oraz 454/16 o pow. 1,72 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 14 z dnia 31.03.1999 r. poz. 239).

4. Uchwała Nr VII/43/99 z dnia 15.03.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu działek Nr 71/2 i 73/2 w Niedźwiedzinach z jednoczesną zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części objętej opracowaniem miejscowego planu o pow. 20,53 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 20 z dnia 23.04.1999 r. poz. 419).
5. Uchwała Nr XX/151/2000 z dnia 28.02.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w obrębie wsi Potrzebanowo o pow. 1,6 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 26 z dnia 25.04.2000 r. poz. 281).
6. Uchwała Nr XXIV/202/2002 z dnia 27.09.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Potrzebanowo dla działki Nr 695/2 o pow. 2,40 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 134 z dnia 31.10.2001 r. poz. 2617).
7. Uchwała Nr XXI/165/2000 z dnia 12.04.2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rościnnie – działka Nr 161/1 o pow. 4,64 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 33 z dnia 23.05.2000 r. poz. 393).
8. Uchwała Nr XXXVI/339/2002 z dnia 26.06.2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoki obejmującego część działki Nr 72/4 o pow. 3,00 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 100 z dnia 24.12.2002 r. poz. 2499).
9. Uchwała Nr XXXVI/340/2002 z dnia 26.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki na obszarze części wsi Niedźwiedziny i części wsi Rejowiec o pow. 95 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 96 z dnia 12.07.2002 r. poz. 2397).
10. Uchwała Nr XXXII/300/2001 z dnia 22.11.2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Rościnnie o pow. 14,09 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 30 z dnia 28.02.2003 r. poz. 551).
11. Uchwała Nr V/32/2003 z dnia 29.01.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Potrzebanowo o pow. 3,2 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 337 z dnia 11.03.2003r. poz. 720).
12. Uchwała Nr V/33/2003 z dnia 29.01.2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki we wsi Grzybowo o pow. 8,39 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 37 z dnia 11.03.2003r. poz. 721).

B. Plany sporządzone i uchwalone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Uchwała Nr XXXVII/237/2005 z dnia 14.09.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki na obszarze części wsi Rejowiec i Szczodrochowo o pow. 12,63 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 151 z dnia 26.10.2005 r. poz. 4139).

2. Uchwała Nr XXXVI/218/2005 z dnia 16.06.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej we wsi Grzybowo o pow. 2,71 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 151 z dnia 26.10.2005 r. poz. 4139).

C. Plany miejscowe w trakcie opracowania:

1. Uchwała Nr XXXIII/204/2005 z dnia 30.03.2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Potrzebanowo dz. Nr 491/2, 491/3, 491/4 i 490 o pow. 7,81 ha.
2. Uchwała Nr XXXVI/219/2005 z dnia 16.06.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Rościno dz. Nr 274 o pow. 16,19 ha.
3. Uchwała Nr XXXI/265/2005 z dnia 29.12.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Potrzebanowo dz. Nr 335/2 o pow. 5,85 ha.
4. Uchwała Nr L/311/2006 z dnia 29.09.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Rościno dz. Nr 144/2, 144/3 i 144/4 o pow. 4,47 ha.
5. Uchwała Nr L/312/2006 z dnia 29.09.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki w części wsi Rejowiec i Niedźwiedziny dz. Nr 5, 6, 7/2, 118, 163/1 165/1, 157/i, 158, 159, 119 i 70/i o pow. 31,60 ha.

3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY SKOKI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

3.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Opracowane pod rządami obecnie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16.06.1998 r. nie zawiera pełnego zakresu uwarunkowań, a przede wszystkim kierunków rozwoju przestrzennego wymaganych obecnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Polityka przestrzenna na terenie Gminy Skoki realizowana była do tej pory zgodnie z zapisami obowiązującego studium i uchwalanymi planami miejscowymi, które muszą być zgodne z ustaleniami studium. Sporządzenie nowych planów dla obszaru gminy w oparciu o ustalenia istniejącego studium jest w większości niemożliwa.

w związku z rozbieżnościami ustaleń studium, a oczekiwaniami gminy i wnioskodawców.

Obecnie wpłynęły 3 wnioski o zmianę studium, w przypadku sporządzania zmiany tego dokumentu z urzędu.

3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy artykułu 87 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717) z dniem 1 stycznia 2004 r. straciły ważność uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Moc prawną zachowują tylko miejscowe plany uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* i *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o których mowa punkcie 2.2.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają tylko 0,93% powierzchni gminy, są sporządzone dla niewielkich fragmentów obszaru gminy na wnioski prywatnych właścicieli gruntów i obejmują 184,59 ha.

Taką sytuację należy ocenić jako szczególnie niekorzystną w realizacji polityki przestrzennej określonej w studium gminy. Sytuacja ta ma również wpływ na znaczne utrudnienie procedur administracyjnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów, co ogranicza przyciąganie do gminy potencjalnych inwestorów.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikają z potrzeb mieszkańców gminy, potencjalnych inwestorów i polityki samorządu gminy. Aktualnie złożone do Urzędu Gminy wnioski o opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą głównie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej bądź zabudowy rekreacji indywidualnej z uwagi na bliskość aglomeracji poznańskiej. Odnoszą się one w większości do pojedynczych działek położonych w różnych częściach gminy. Świadczy to, o potrzebie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zabezpieczenia, w tym zakresie potrzeb mieszkańców gminy i inwestorów z poza terenu Gminy Skoki.

Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. Z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) uprościły przepis uzyskiwania pozwolenia na budowę na podstawie ustaleń planów miejscowych, z pominięciem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujące plany, sporządzone pod rządami *ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym* posiadają ustalenia adekwatne do wymogów obecnie obowiązującej *ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Treść tych ustaleń jest jednak bardziej ogólna i nie rozwinięta o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej ustawie. Wprowadzone ustaleniami w/w planów zasady i warunki zagospodarowania terenu nie pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, jednak nie pozwalają w pełni na realizację inwestycji zgodnie z wymogami przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej. Za zachowaniem tych planów przemawia zapis art. 87 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym, który mówi, iż plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. zachowują moc. Ustawodawca pozwala na zachowanie tych planów, pomimo znajomości faktu, że nowa ustawa zmienia w pewnym zakresie wymagania odnośnie treści i formy planów w stosunku do ustawy poprzedniej, w trybie w której te plany były sporządzone.

Plany sporządzone w trybie obowiązującej *ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* spełniają w pełni wymogi przepisów prawa i są aktualne także w aspekcie oczekiwań gminy i właścicieli nieruchomości, których dotyczą.

Po utracie ważności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone przed dniem 1 stycznia 1995r. ustawodawca przewidział sytuację, w której znalazła się część gmin po 1 stycznia 2004r., w tym Gmina Skoki. W art. 61 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określono możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego. Wydanie pozytywnej decyzji jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków :

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji , parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

Wymagania te powodują, że bardziej skuteczna stała się ochrona terenów gminy przed zabudową rozproszoną, a z drugiej strony zdarzają się przypadki, że niemożliwa staje się obecnie zabudowa terenów przeznaczonych pod budownictwo w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do 31 grudnia 2003r.

W celu umożliwienia mieszkańcom gminy i inwestorom realizacji inwestycji z zakresu wszelkiego budownictwa wydano następujące decyzje poprzedzające pozwolenia na budowę:

2004 rok :

- decyzje o warunkach zabudowy 43,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 11,

2005 rok :

- decyzje o warunkach zabudowy 54,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 8,

2006 rok :

- decyzje o warunkach zabudowy 101,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 8,

Zamierzenia inwestycyjne na podstawie w/w decyzji zostały w większości zrealizowane i nie wpłynęły na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym na zmianę studium i plan miejscowy, którego sporządzenie dla tych terenów może nastąpić.

Od roku 2001 do chwili obecnej zarejestrowano 51 wniosków o zmianę bądź opracowanie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te są nie w pełni aktualne z uwagi na upływ czasu, bądź zmiany właścicieli gruntów. Również nie są to wszystkie wnioski, gdyż ustnie informowano zainteresowanych, o wymaganej zgodności ustaleń planu z zapisami studium. W przypadku stwierdzenia niezgodności zapisów studium z planowanym zainwestowaniem terenu, wniosek o opracowanie planu miejscowego nie zawsze został oficjalnie złożony.

4. WNIOSKI

4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki przyjęte *uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16.06.1998 r.* jako sporządzone pod rządami nieobowiązującej obecnie *ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* wymaga przeprowadzania stosownej aktualizacji, a wręcz nowego opracowania.

Dokument studium winien być dostosowany do wymogów aktualnie obowiązującej *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Ponadto realizacja założonej polityki przestrzennej gminy staje się w pełni niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego studium oraz oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów w sprawie przeznaczenia nowych terenów pod inwestycje.

Konieczne jest zatem :

- dostosowanie tekstu i rysunku studium do obowiązującego wymogu zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium,
- zdiagnozowanie nowych tendencji przekształceń struktury przestrzennej Gminy,
- ustalenie trasy przebiegu obwodnicy w mieście Skoki w związku planowaną modernizacją drogi wojewódzkiej Nr 196 relacji Poznań – Wągrowiec wg opracowanej koncepcji,

- zdiagnozowanie w studium nowych tendencji przekształceń terenów gminy na cele rekreacyjno – wypoczynkowe i mieszkaniowe w związku z oddziaływaniem aglomeracji poznańskiej,

Zmiana studium winna być dokonywana w sytuacji gdy:

- realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- pojawi się nowa koncepcja rozwoju gminy w związku z napływem nowych inwestorów.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na pokrycie zaledwie 1 % powierzchni gminy aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego priorytetowym zadaniem Gminy Skoki winno być opracowywanie planów miejscowych. Zakres opracowania planów miejscowych należy dostosować do wytycznych zawartych w studium.

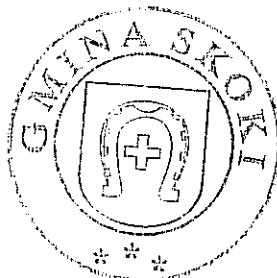
Składane wnioski o opracowanie planu miejscowego będą rozpatrywane wg następujących kryteriów :

- zgodności z ustaleniami studium,
- zgodności z przepisami i podstawowymi zasadami planowania przestrzennego,
- położenia terenu, którego wniosek dotyczy w stosunku do terenów już zagospodarowanych lub posiadających infrastrukturę, aby ewentualne wnioskowane przeznaczenie uniemożliwiało rozpraszanie zabudowy i racjonalnie wykorzystywało infrastrukturę techniczną.

Złożone wnioski o opracowanie planu miejscowego po spełnieniu w/w kryteriów będą kierowane raz w roku, w pierwszym kwartale roku następnego pod obrady sesji Rady Miejskiej celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Sporządzona analiza w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Skoki została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną – opinia – protokół z dnia 3 kwietnia 2007 r., zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Wyniki w/w analizy Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przekazuje Radzie Miejskiej Gminy Skoki celem podjęcia **uchwały o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Skoki** w granicach administracyjnych, zgodnie z wymogami art. 10 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa
Zbigniew Kujawa

Sporządził : Adam Zdanowski

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI
NR VIII/44/2007 Z DNIA 26.04.2007r.

ZAKRES OPRACOWANIA STUDIUM



Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa
Zbigniew Kujawa