

**UCHWAŁA NR XXXIII/244/2017
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 24 października 2017 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się opracowanie pt. "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Skoki", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się co następuje:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki przyjęte przez Radę Miejską Gminy Skoki uchwałą nr XLVI/279/10 z dnia 24.06.2010r. jest aktualne;
- 2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność w całości.

§ 3. Uwzględniając wyniki opracowania, o którym mowa w § 1, postanawia się:

- 1) W perspektywie najbliższych lat podjąć działanie związane z aktualizacją zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego celem dostosowania do zmian w przepisach prawa.
- 2) Ukończyć sporządzane obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Kontynuować opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy.
- 4) Przystępować sukcesywnie do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wyznaczonymi kierunkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym w pierwszej kolejności dla miasta Skoki i wsi Potrzebanowo.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

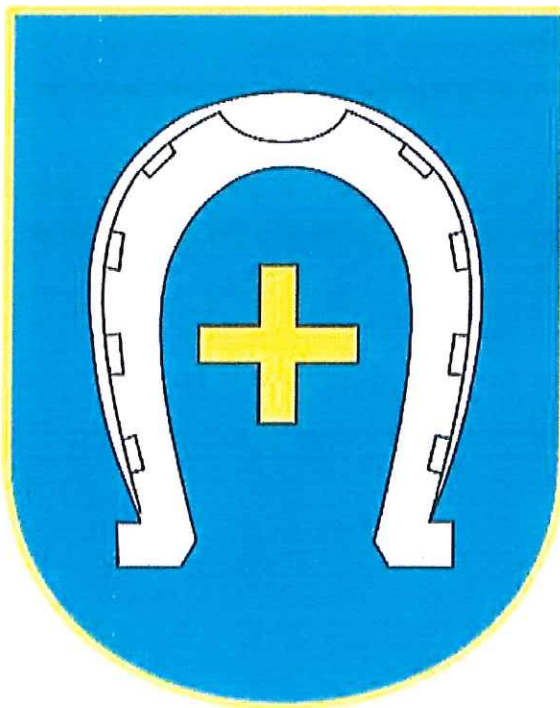

Zbigniew Kujawa

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/244/2017

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 24 października 2017 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Skoki



SKOKI wrzesień 2017 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	2
1.1. Podstawy prawne opracowania	2
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	2
2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	3
2.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	3
2.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie ich realizacji i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	4
2.3 Analiza decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	8
3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY SKOKI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH.....	29
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki.....	29
3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	32
4. WNIOSKI	35
4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: ...	35
4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:	36
 Spis wykresów	 39
Spis tabel.....	40
Spis załączników	40

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. z 2017r. poz. 1073 ze 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 po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej 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 nowych planów 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.

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, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza analiza obejmuje przedział czasowy od 1 stycznia 2011r. do 31 lipca 2017r.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Gmina Skoki posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki nr XLVI/279/10 z dnia 24.06.2010r. w sprawie „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki”, które obowiązuje od dnia 1 września 2010. Zostało ono opracowane pod rządami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. nr 199 poz. 1227). Autorem opracowania była firma INPLUS Doradztwo Inwestycyjne z Olsztyna pod kierunkiem architekta Pana Mariana Koplińskiego.

Z dniem wejścia w życie w/w uchwały straciło moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki. Było ono opracowane przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu w 1998r., i przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr L/305/98 z dnia 16.06.1998r.

Obecnie obowiązujące studium 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. *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. 9 ust. 4 ustawy 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 obowiązek stwierdzenia zgodności ze studium w brzmieniu „*...Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

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

Najsukuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące aktami prawa miejscowego. Ustalaą one przeznaczenie terenów i okrešlają sposoby zagospodarowania i zabudowy. Uchwalenie planu jest podstawowym warunkiem prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na szczeblu gminnym. Dają one gwarancję realizacji polityki przestrzennej okrešlonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

- Miejsowy 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),
- Miejsowy 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. Z 2003r. 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 okrešlonych 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 Potrzezanowo

– 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 Potrzezanowo 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 Potrzezanowo 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 Potrzezanowo 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).

13. Uchwała Nr XXXI/278/2001 z dnia 28.09.2001r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 137 z dnia 09.11.2001r. poz. 2717) – dotyczy obszaru całej gminy.

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 123 z dnia 16.08.2005 r. poz. 3349).
3. Uchwała Nr XXIII/153/2008 z dnia 25.09.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej w części wsi Potrzebanowo o pow. 2,60 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 195 z dnia 18.11.2008 r. poz. 3234).
4. Uchwała Nr XI/89/2007 z dnia 27.09.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej w części wsi Rościno o pow. 4,47 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 172 z dnia 29.11.2007 r. poz. 3770).
5. Uchwała Nr XI/85/2007 z dnia 27.09.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Rejowiec - działka nr 119 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 172 z dnia 29.11.2007 r. poz. 3766).
6. Uchwała Nr XI/86/2007 z dnia 27.09.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Rejowiec - działki nr 5, 6, 7/2 i 118 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 172 z dnia 29.11.2007 r. poz. 3767).
7. Uchwała Nr XI/87/2007 z dnia 27.09.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Rejowiec - działki nr 163/1, 165/1, 157/1, 158/1 i 159 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 172 z dnia 29.11.2007 r. poz. 3768).
8. Uchwała Nr XI/88/2007 z dnia 27.09.2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Niedźwiedziny - działka nr 70/1 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 172 z dnia 29.11.2007 r. poz. 3769). – poz. z wykazu 5, 6, 7, 8 razem 95,00 ha.
9. Uchwała Nr XVI/114/2008 z dnia 21.02.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Skoki - działki nr 33/3, 163/2 i 163/3 o pow. 0,72ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 77 z dnia 13.05.2008r. poz. 1483).
10. Uchwała Nr XXIX/205/2009 z dnia 19.03.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Skoki - działka nr 70/1 o pow. 4,50ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 104 z dnia 22.05.2009 r. poz. 1665).
11. Uchwała Nr XXXV/234/2009 z dnia 17.09.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Pawłowo Skockie - działka nr 294 o pow. 5,08ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 200 z dnia 19.11.2009 r. poz. 3419).
12. Uchwała Nr XXXV/235/2009 z dnia 17.09.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Raczkowo - działka nr 34 o pow. 11,96ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 200 z dnia 19.11.2009 r. poz. 3420).
13. Uchwała Nr XXXV/236/2009 z dnia 17.09.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi

Niedźwiedziny - działki nr 139/3, 140/2 i 140/3 o pow. 12,08ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 200 z dnia 19.11.2009 r. poz. 3421).

14. Uchwała Nr XXXVI/245/09 z dnia 27.10.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoki w części wsi Sława Wlkp. - działki nr 3/7, 3/8, 3/9 i 3/10 o pow. 19,31ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 6 z dnia 13.01.2010 r. poz. 175).

15. Uchwała Nr X/76/2011 z dnia 27.10.2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Skoki o pow. 14,77ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 342 z dnia 13.12.2011r. poz. 5806).

16. Uchwała Nr XIV/95/2012 z dnia 02.02.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części Gminy Skoki we fragmencie miejscowości Brzeźno o pow. 16,36 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 27.02.2012r. poz. 1115).

17. Uchwała Nr XIV/96/2012 z dnia 02.02.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części Gminy Skoki we fragmencie miejscowości Potrzeznowo o pow. 15,32 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 27.02.2012r. poz. 1116).

18. Uchwała Nr XIV/97/2012 z dnia 02.02.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części Gminy Skoki we fragmencie miejscowości Sławica o pow. 19,25 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 27.02.2012r. poz. 1117).

19. Uchwała Nr XIV/98/2012 z dnia 02.02.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części Gminy Skoki we fragmencie miejscowości Szczodrochowo o pow. 29,09 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 27.02.2012r. poz. 1119).

20. Uchwała Nr XV/104/2012 z dnia 29.03.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działka nr 163 w Rościnnie o pow. 3,97 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 13.06.2012r. poz. 2591).

21. Uchwała Nr XV/105/2012 z dnia 29.03.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działka nr 335/4 w Potrzeznowie o pow. 3,20 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 13.06.2012r. poz. 2590).

22. Uchwała Nr XV/106/2012 z dnia 29.03.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działka nr 274 w Rościnnie o pow. 16,19 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 13.06.2012r. poz. 2592).

23. Uchwała Nr XV/107/2012 z dnia 29.03.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki – działki nr 491/2 i 491/4 w Potrzeznowie o pow. 4,44 ha (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 13.06.2012r. poz. 2589).

C. Plany miejscowe w trakcie opracowania:

1. Uchwała Nr XVII/121/2016 z dnia 25.02.2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w Sławie Wlkp. i wzdłuż fragmentu linii kolejowej nr 356 w Skokach o pow. ok. 10,00 ha.

2. Uchwała Nr XVII/122/2016 z dnia 25.02.2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca w Skokach i wzdłuż fragmentu linii kolejowej nr 356 w Roszkowie o pow. ok. 17,50 ha.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 1.

2.3 Analiza decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W celu umożliwienia mieszkańcom gminy i inwestorom realizacji inwestycji z zakresu wszelkiego budownictwa wydano następujące decyzje poprzedzające pozwolenia na budowę na terenach nie objętych planami miejscowymi.

2011 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 137,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 18,

2012 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 136,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 22,

2013 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 149,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 13,

2014 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 131,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 17,

2015 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 150,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 22,

2016 rok:

- decyzje o warunkach zabudowy 181,

- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 13,

2017 rok (do 31.07.2017r.):

- decyzje o warunkach zabudowy 67,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 10.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.07.2017r. wydano łącznie 951 decyzji o warunkach zabudowy i 115 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W rozbiciu na obręby najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano dla obrębu Skoki oraz obrębu Potrzeźnowo. Zależność ta potwierdza się również w rozbiciu na poszczególne lata, najwięcej co roku jest decyzji wydawanych dla miasta Skoki oraz Potrzeźnowa. Zarówno miasto Skoki jak i Potrzeźnowo są to miejscowości bardzo korzystne pod względem lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej, dlatego też tzw. „ruch budowlany” jest tam zdecydowanie największy. Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest dla obrębu Glinno, obrębu Jabłkowo-Pomarzanki, obrębu Raczkowo oraz obrębu Raczkowo-Jagniewice. Są to miejscowości o znikomym „ruchu budowlanym”.

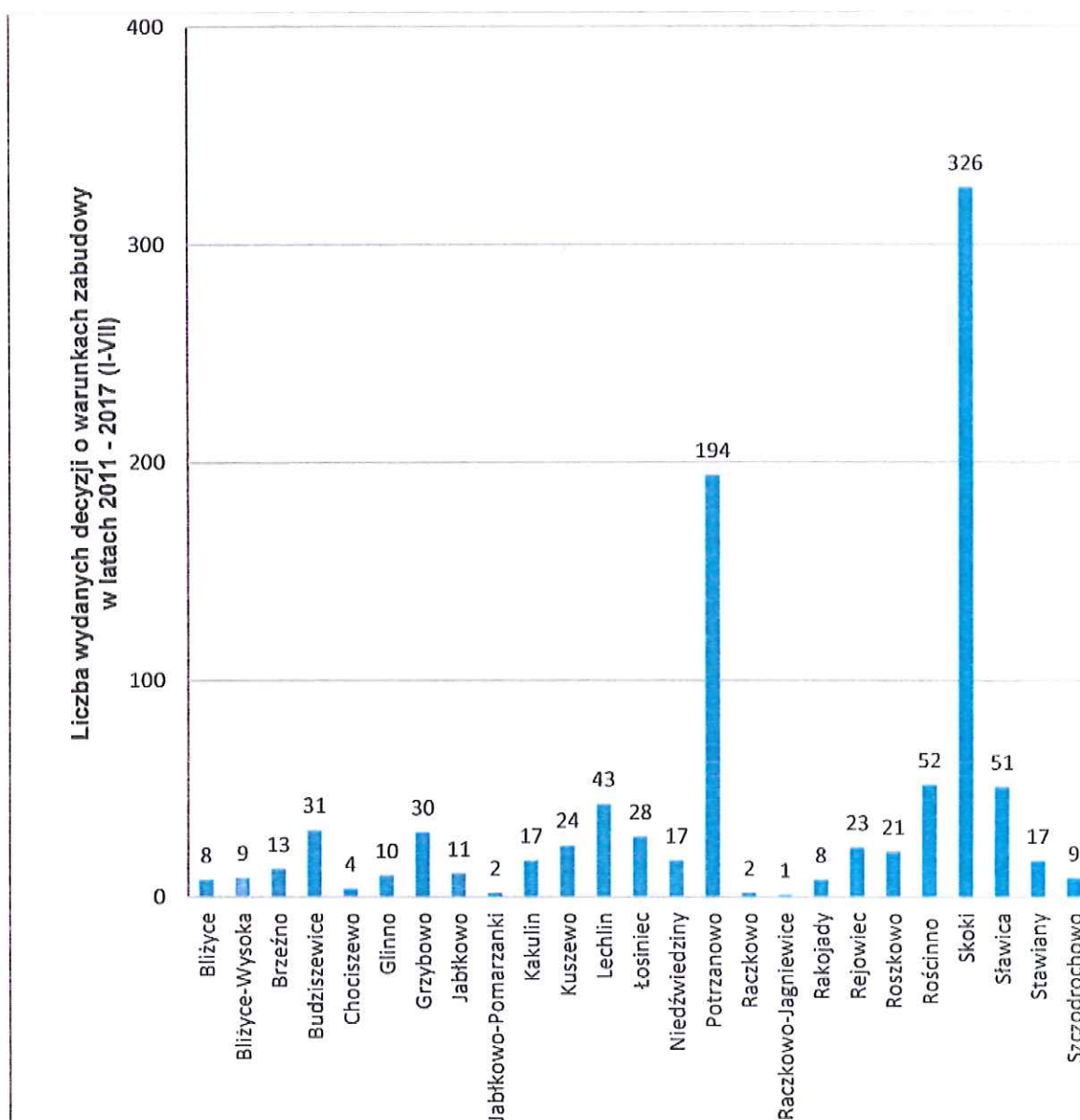
Poniższa tabela i wykres przedstawiają liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów Gminy Skoki w analizowanym okresie.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy							
		2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r. (I-VII)	2011r.- 2017r.
1	Bliżyce	5	0	1	0	0	1	1	8
2.	Bliżyce-Wysoka	0	2	5	1	0	0	1	9
3.	Brzeźno	1	2	1	4	2	3	0	13
4.	Budziszewice	12	2	1	1	0	13	2	31
5.	Chociszewo	0	0	3	0	1	0	0	4
6.	Glinno	1	1	5	2	1	0	0	10
7.	Grzybowo	3	3	1	3	7	12	1	30
8.	Jabłkowo	0	1	4	1	1	3	1	11
9.	Jabłkowo-Pomarzanki	0	1	0	1	0	0	0	2
10.	Kakulin	1	3	0	6	2	4	1	17

11.	Kuszewo	5	5	0	2	8	4	0	24
12.	Lechlin	3	5	6	4	3	16	6	43
13.	Łosiniec	9	0	3	4	1	9	2	28
14.	Niedźwiedziny	4	5	2	3	2	1	0	17
15.	Potrzebanowo	22	39	26	31	40	29	7	194
16.	Raczkowo	0	0	0	1	1	0	0	2
17.	Raczkowo-Jagniewice	0	0	1	0	0	0	0	1
18.	Rakojady	1	0	0	3	0	3	1	8
19.	Rejowiec	2	7	6	2	4	2	0	23
20.	Roszkowo	5	1	4	3	3	4	1	21
21.	Rościno	4	5	15	2	6	11	9	52
22.	Skoki	48	46	45	48	58	53	28	326
23.	Sławica	8	7	9	5	9	8	5	51
24.	Stawiany	3	1	6	2	0	4	1	17
25.	Szczodrochowo	0	0	5	2	1	1	0	9
SUMA		137	136	149	131	150	181	67	951

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.



Wykres 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Załącznik nr 2 przedstawia rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

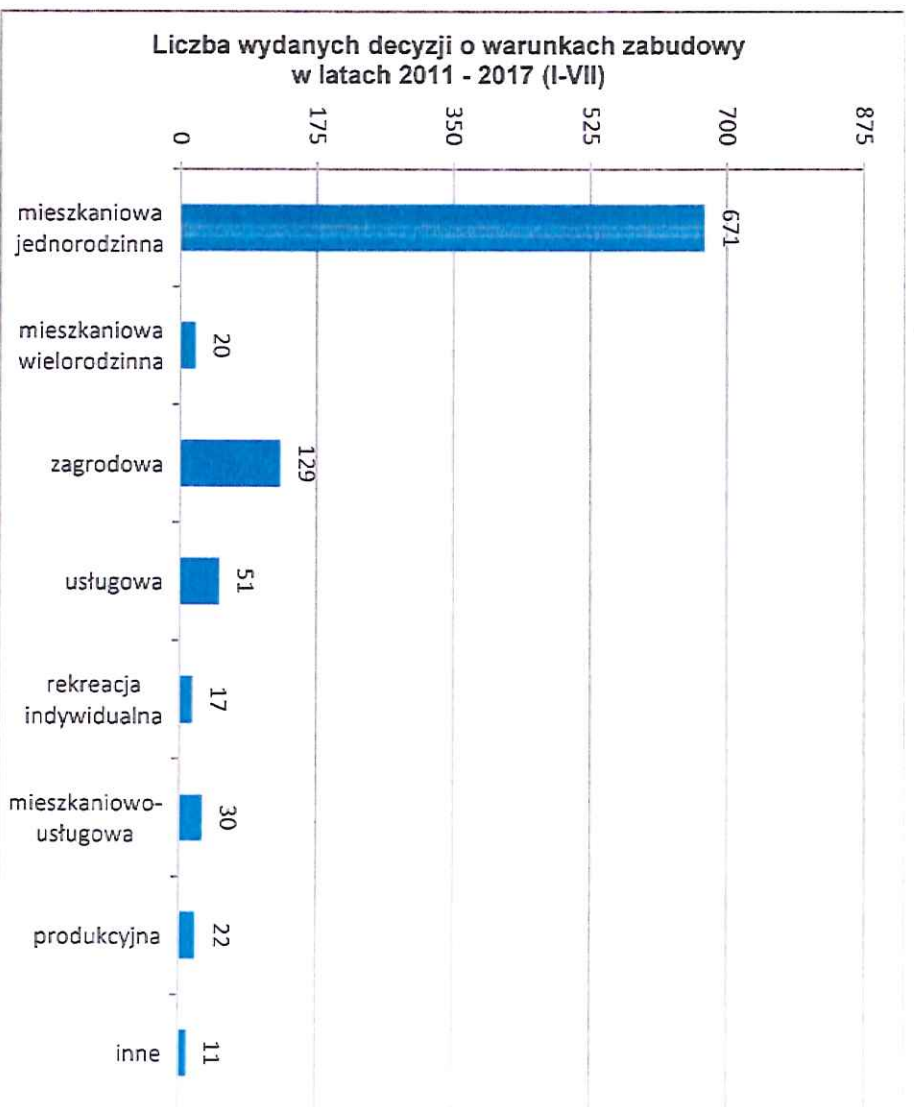
Poniższa tabela przedstawia ilość decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 01.01.2011r. do 31.07.2017r. w rozbiu na funkcję zabudowy.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcję zabudowy w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Funkcja zabudowy	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy							
		2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r. (I-VII)	2011r.- 2017r.
1.	Mieszkaniowa jednorodzinna	102	88	96	88	121	126	49	670
2.	Mieszkaniowa wielorodzinna	1	2	6	1	0	8	3	21
3.	Zagrodowa	9	25	25	26	9	24	11	129
4.	Usługowa	12	8	4	11	7	6	3	51
5.	Rekreacja indywidualna	4	0	6	0	4	2	1	17
6.	Mieszkaniowo-usługowa	3	7	5	2	4	9	0	30
7.	Produkcyjna	3	5	2	3	5	4	0	22
8.	Inne*	3	1	5	0	0	2	0	11

*Do kategorii inne zakwalifikowano: urządzenia wodne, wodociąg, funkcję rekreacyjną ogólnodostępną oraz mieszkaniową związaną z gospodarką leśną.

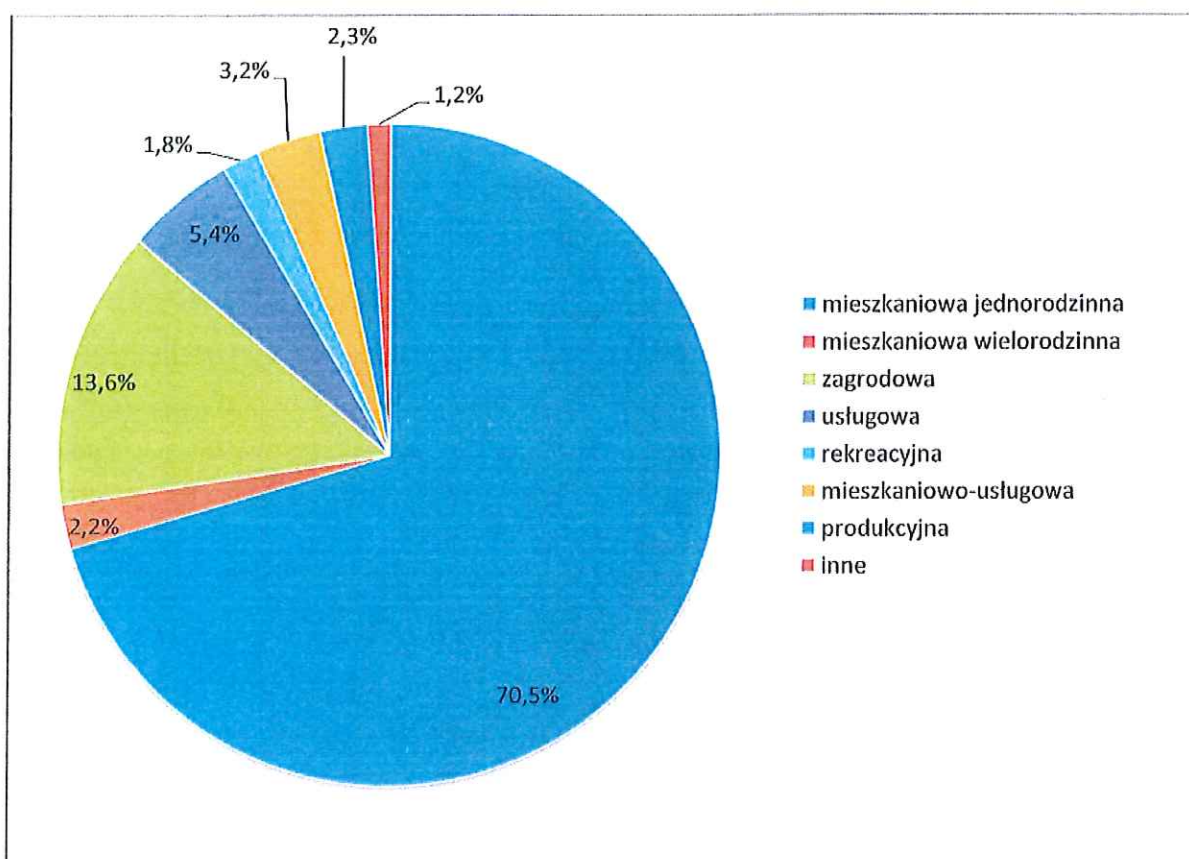
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.



Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcję zabudowy dla okresu 2011-2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Największa liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Skoki w badanym okresie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (671 decyzji), co stanowi odpowiednio 70,5% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Kolejno dużą liczbę stanowią decyzje o warunkach zabudowy wydane dla zabudowy zagrodowej (129 decyzji), co stanowi odpowiednio 13,6% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzje dla zabudowy usługowej (51 decyzji), stanowiące odpowiednio 5,4% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stosunkowo mało wydano decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 20 decyzji (2,2% ogółu decyzji), zabudowy rekreacji indywidualnej – 17 decyzji (1,8% ogółu decyzji), zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30 decyzji (3,2% ogółu decyzji), zabudowy produkcyjnej – 22 decyzje (2,3% ogółu decyzji) i zabudowy innej – 11 decyzji (1,2% ogółu decyzji).



Wykres 3. Udział procentowy decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcję zabudowy w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

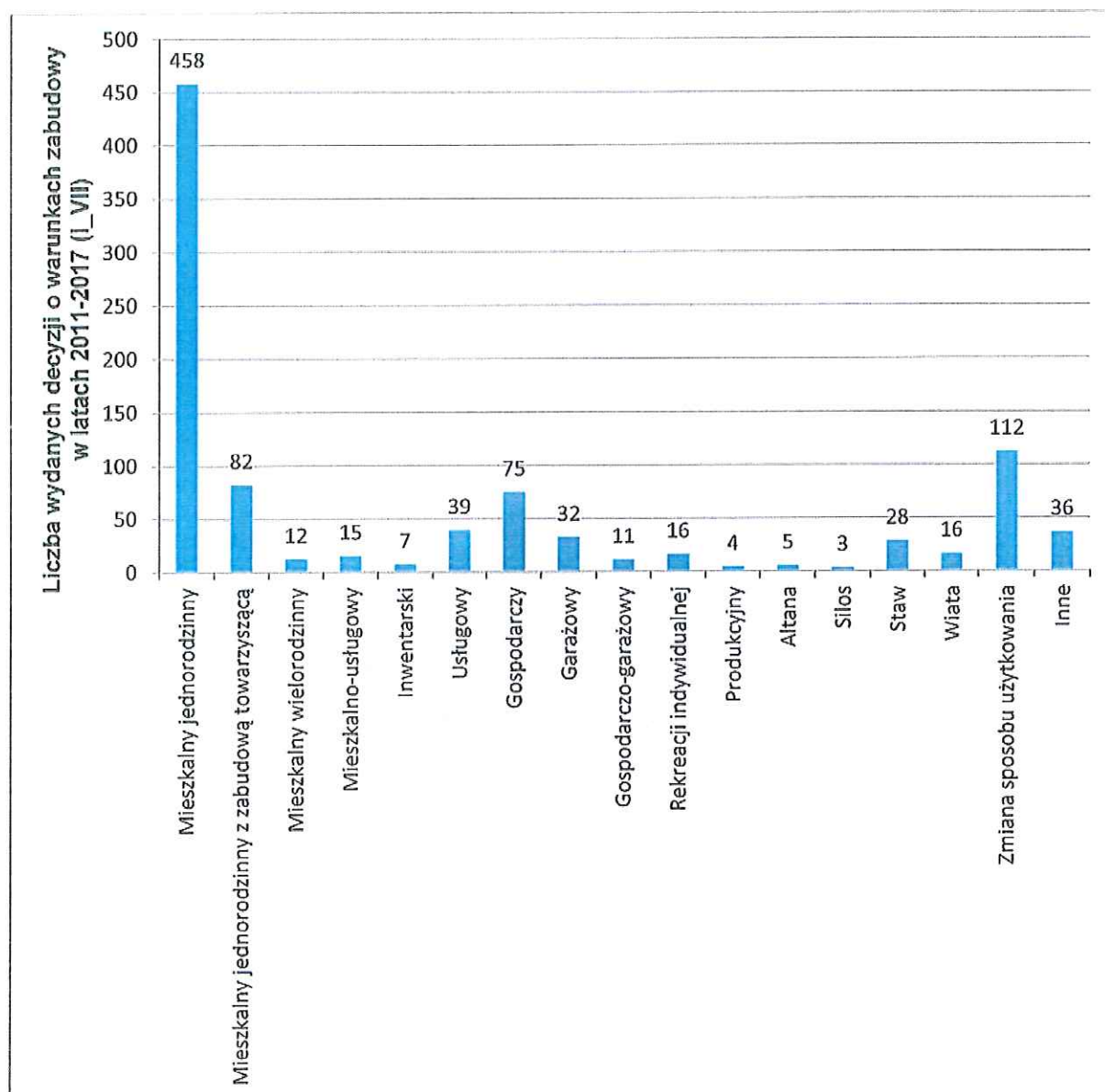
Poniższa tabela przedstawia liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach w podziale na rodzaj obiektu.

Tabela 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Rodzaj obiektu	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy							
		2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r. (I-VII)	2011r.- 2017r.
1.	Mieszkalny jednorodzinny	70	59	70	61	80	86	32	458
2.	Mieszkalny jednorodzinny z zabudową towarzyszącą*	19	10	6	6	11	22	8	82
3.	Mieszkalny wielorodzinny	0	1	5	1	0	3	2	12
4.	Mieszkalno-usługowy	1	4	3	1	1	4	1	15
5.	Inwentarski	0	1	1	2	1	0	2	7
6.	Usługowy	7	8	2	9	6	5	2	39
7.	Gospodarczy	5	6	12	16	9	20	7	75
8.	Garażowy	7	2	4	1	5	8	5	32
9.	Gospodarczo-garażowy	1	4	3	2	0	1	0	11
10.	Rekreacji indywidualnej	4	0	6	0	4	1	1	16
11.	Produkcyjny	0	1	0	0	2	1	0	4
12.	Altana	0	1	0	2	0	1	1	5
13.	Silos	0	1	0	1	0	1	0	3
14.	Staw	3	9	10	1	2	3	0	28
15.	Wiatła	2	4	2	2	3	3	0	16
16.	Zmiana sposobu użytkowania	12	15	19	21	23	16	6	112
17.	Inne	6	10	6	5	3	6	0	36

*Mieszkalny jednorodzinny z zabudową towarzyszącą (budynkiem gospodarczym, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczo-garażowym, altaną, wiatłą).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.



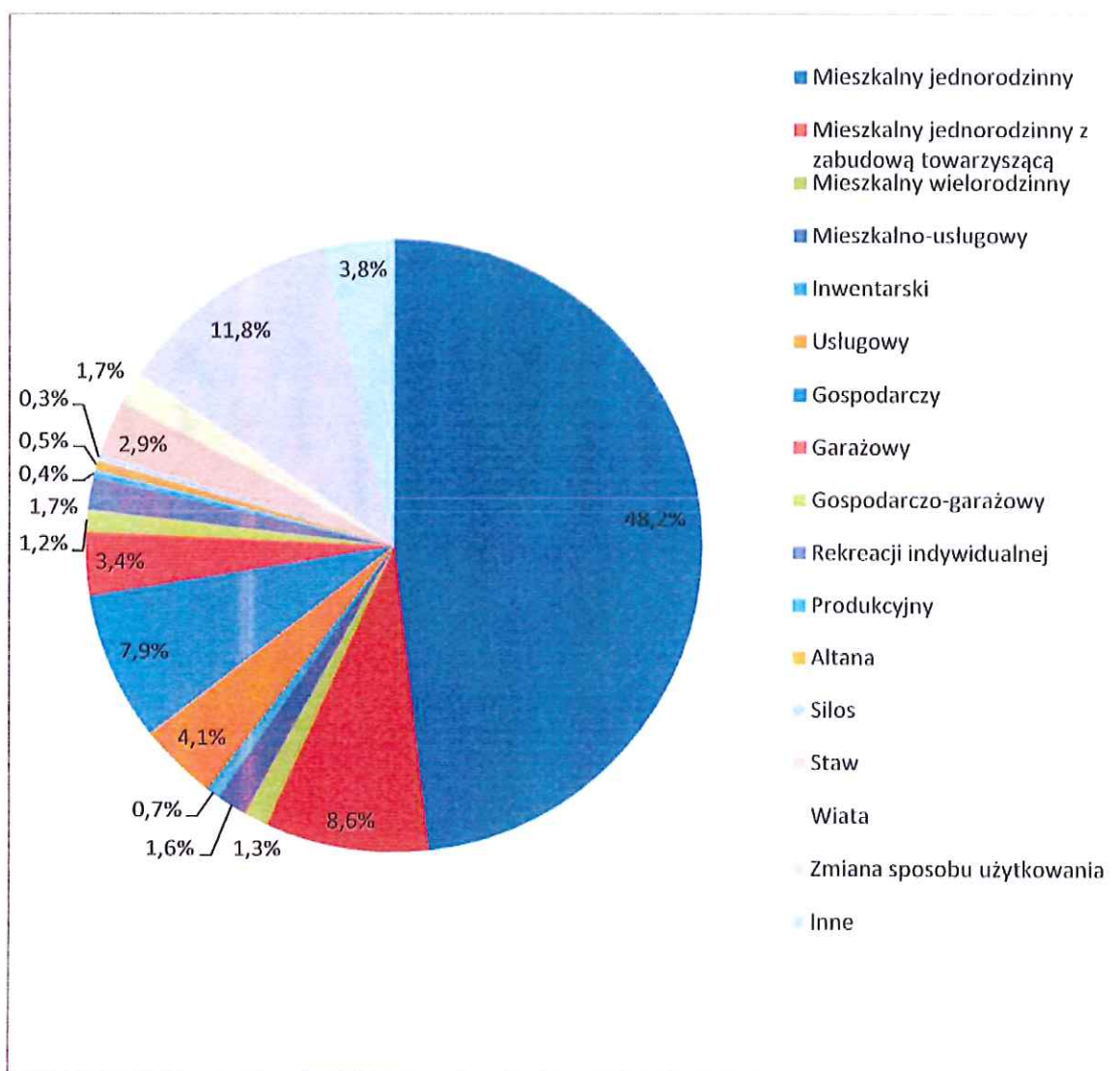
Wykres 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj obiektu w latach 2011-2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Największa liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Skoki w badanym okresie dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (458 decyzji), co stanowi odpowiednio 48,2% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Kolejną dużą liczbę stanowią decyzje o warunkach zabudowy dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektów (112 decyzji) co stanowi odpowiednio 11,8% ogółu decyzji o warunkach zabudowy. Dużą liczbę stanowią również decyzje o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych z zabudową towarzyszącą (82 decyzje), co stanowi odpowiednio 8,6% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzje dla budynków gospodarczych (75

decyzji) stanowiące odpowiednio 7,9% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Stosunkowo mało wydano decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 12 decyzji (1,3% ogółu decyzji), budynków inwentarskich – 7 decyzji (0,7% ogółu decyzji), altan – 5 decyzji (0,5% ogółu decyzji), budynków produkcyjnych – 4 decyzje (0,4% ogółu decyzji) oraz silosów - 3 decyzje (0,3% ogółu decyzji).



Wykres 5. Udział procentowy decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Ostatnim etapem uzyskania zgody na realizację inwestycji budowlanej jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Organem odpowiedzialnym za wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz sporządzanie rejestru pozwoleń na budowę na terenie Powiatu Wągrowieckiego jest Starosta Wągrowiecki.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.07.2017r. wydano łącznie 530 decyzji o pozwoleniu na budowę.

W rozbiu na obręby najczęściej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano dla obrębu Skoki (216 decyzji) oraz obrębu Potrzeznowo (95 decyzji). Zależność ta potwierdza się również w rozbiu na poszczególne lata, najczęściej co roku jest wydawanych decyzji dla miasta Skoki oraz Potrzeznowa. Zarówno miasto Skoki jak i Potrzeznowo są to miejscowości bardzo korzystne pod względem lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej, dlatego też „ruch budowlany” jest tam zdecydowanie największy. Najmniej decyzji pozwolenia na budowę wydawanych jest dla obrębu Stawiany, Kuszewo, Glinno, Budziszewice, Rakojady, Jabłkowo-Pomarzanki, Chociszewo, Bliżyce, Bliżyce-Wysoka, Raczkowo i Raczkowo-Jagniewice. Są to miejscowości o znikomym „ruchu budowlanym”.

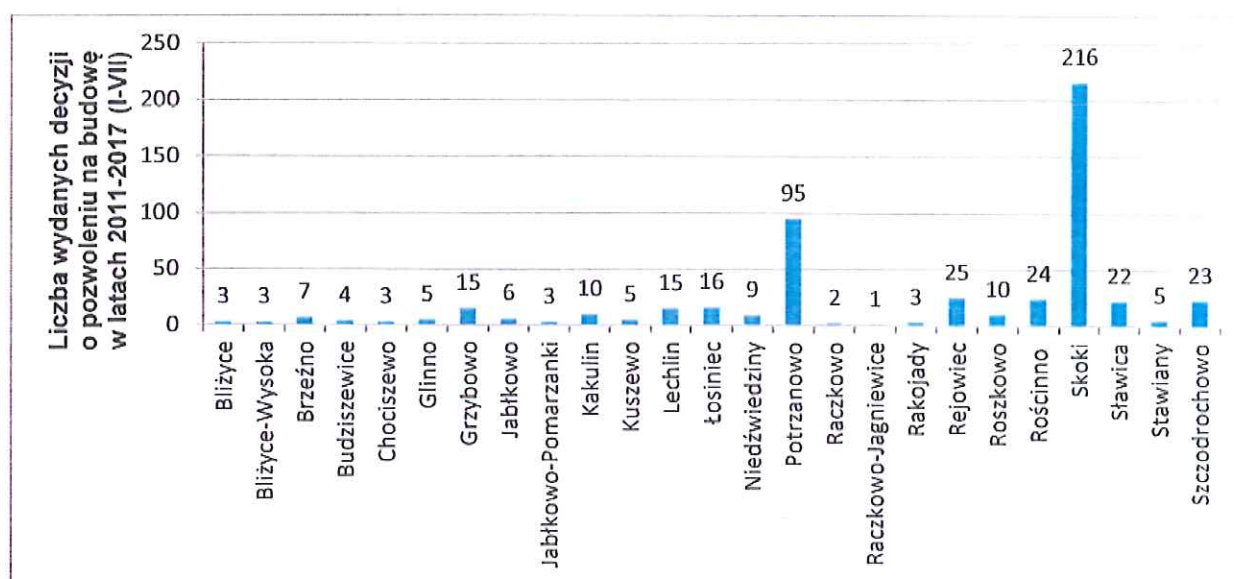
Poniższa tabela i wykres przedstawiają liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obrębów Gminy Skoki w analizowanym okresie.

Tabela 4. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę							
		2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r. (I-VII)	2011r. - 2017 r.
1	Bliżyce	1	1	0	0	0	0	1	3
2	Bliżyce-Wysoka	0	0	1	1	1	0	0	3
3	Brzeźno	1	0	1	2	1	2	0	7
4	Budziszewice	0	3	0	0	1	0	0	4
5	Chociszewo	0	0	2	0	0	1	0	3
6	Glinno	0	2	1	2	0	0	0	5
7	Grzybowo	2	2	1	3	3	3	1	15
8	Jabłkowo	0	1	1	1	0	3	0	6
9	Jabłkowo-Pomarzanki	0	1	1	0	1	0	0	3
10	Kakulin	1	3	1	1	1	3	0	10
11	Kuszewo	2	1	0	0	1	1	0	5
12	Lechlin	0	3	3	2	0	3	4	15
13	Łosiniec	3	1	3	1	2	2	4	16
14	Niedźwiedziny	1	0	2	0	2	2	2	9
15	Potrzeznowo	14	14	12	9	17	23	6	95
16	Raczkowo	0	0	0	0	2	0	0	2

17	Raczkowo-Jagniewice	0	0	1	0	0	0	0	1
18	Rakojady	0	2	0	0	0	0	1	3
19	Rejowiec	1	10	5	4	1	3	1	25
20	Roszkowo	0	2	0	1	2	3	2	10
21	Rościnno	3	4	2	2	3	5	5	24
22	Skoki	27	29	20	34	34	45	27	216
23	Sławica	6	3	2	2	2	5	2	22
24	Stawiany	2	1	1	0	0	0	1	5
25	Szczodrochowo	1	2	3	2	8	3	4	23
Suma		65	85	63	67	82	107	61	530

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.



Wykres 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obszarów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).

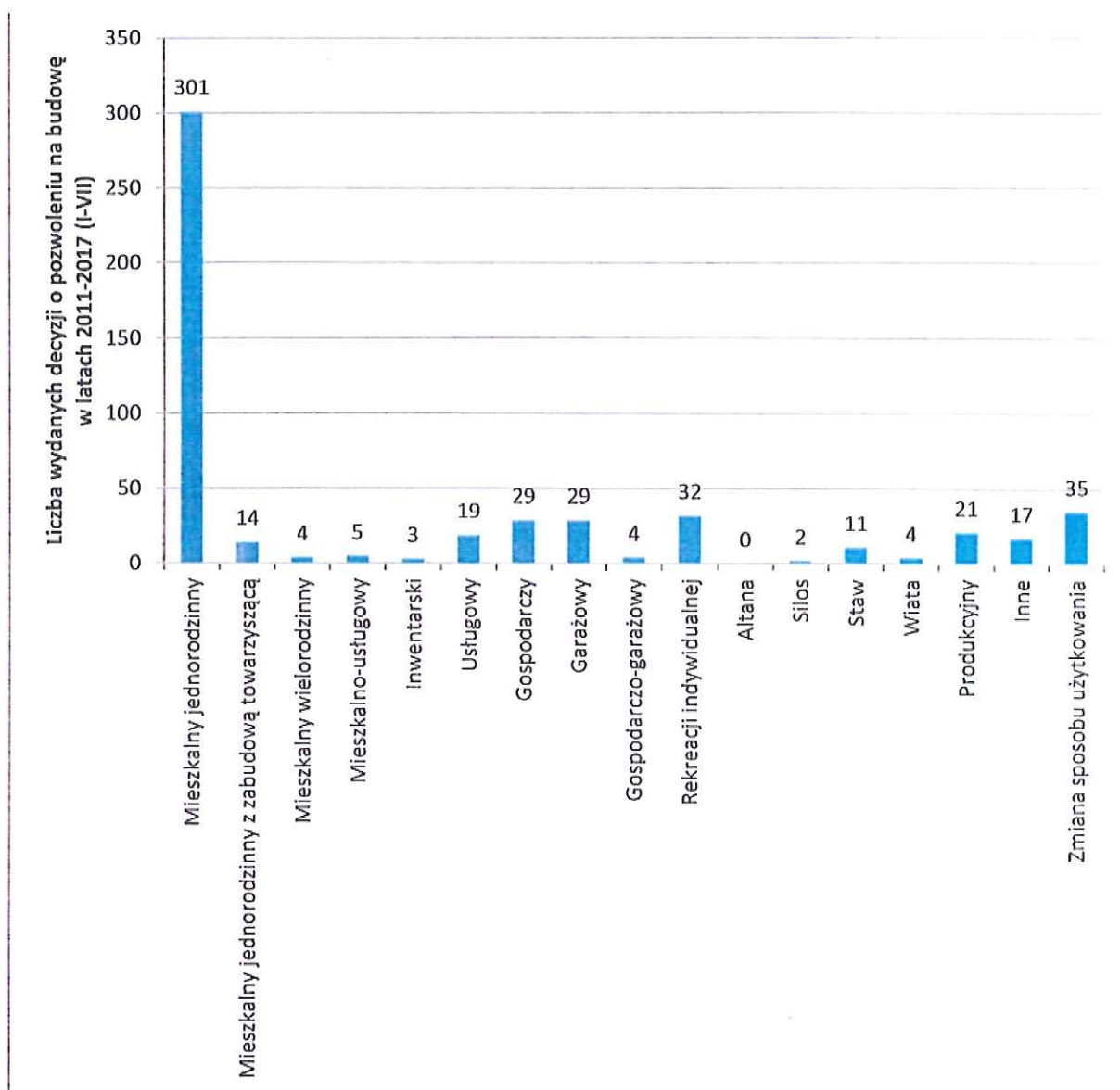
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Poniższa tabela przedstawia ilość decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 01.01.2011r. do 31.07.2017r. w rozbiu na rodzaj obiektu.

Tabela 5. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z podziałem na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Rodzaj obiektu	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę							
		2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2011r. - 2017 r.
1.	Mieszkalny jednorodzinny	41	38	32	33	52	71	34	301
2.	Mieszkalny jednorodzinny z zabudową towarzyszącą	2	1	1	1	4	3	2	14
3.	Mieszkalny wielorodzinny	0	1	0	0	0	1	2	4
4.	Inwentarski	0	0	1	0	0	1	1	3
5.	Usługowy	2	6	1	2	3	3	2	19
6.	Gospodarczy	1	4	2	7	2	9	4	29
7.	Garażowy	3	5	2	7	7	3	2	29
8.	Gospodarczo-garażowy	1	2	0	1	0	0	0	4
9.	Rekreacji indywidualnej	5	5	5	4	3	7	3	32
10.	Altana	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Silos	0	2	0	0	0	0	0	2
12.	Staw	2	4	3	2	0	0	0	11
13.	Wiata	0	0	1	0	1	1	1	4
14.	Inne	3	6	4	2	1		1	17
15.	Produkcyjny	2	8	4	2	2	2	1	21
16.	Mieszkalno-usługowy	1	0	0	2	0	1	1	5
17.	Zmiana sposobu użytkowania	2	3	7	4	7	5	7	35
Suma		65	85	63	67	82	107	61	530

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.



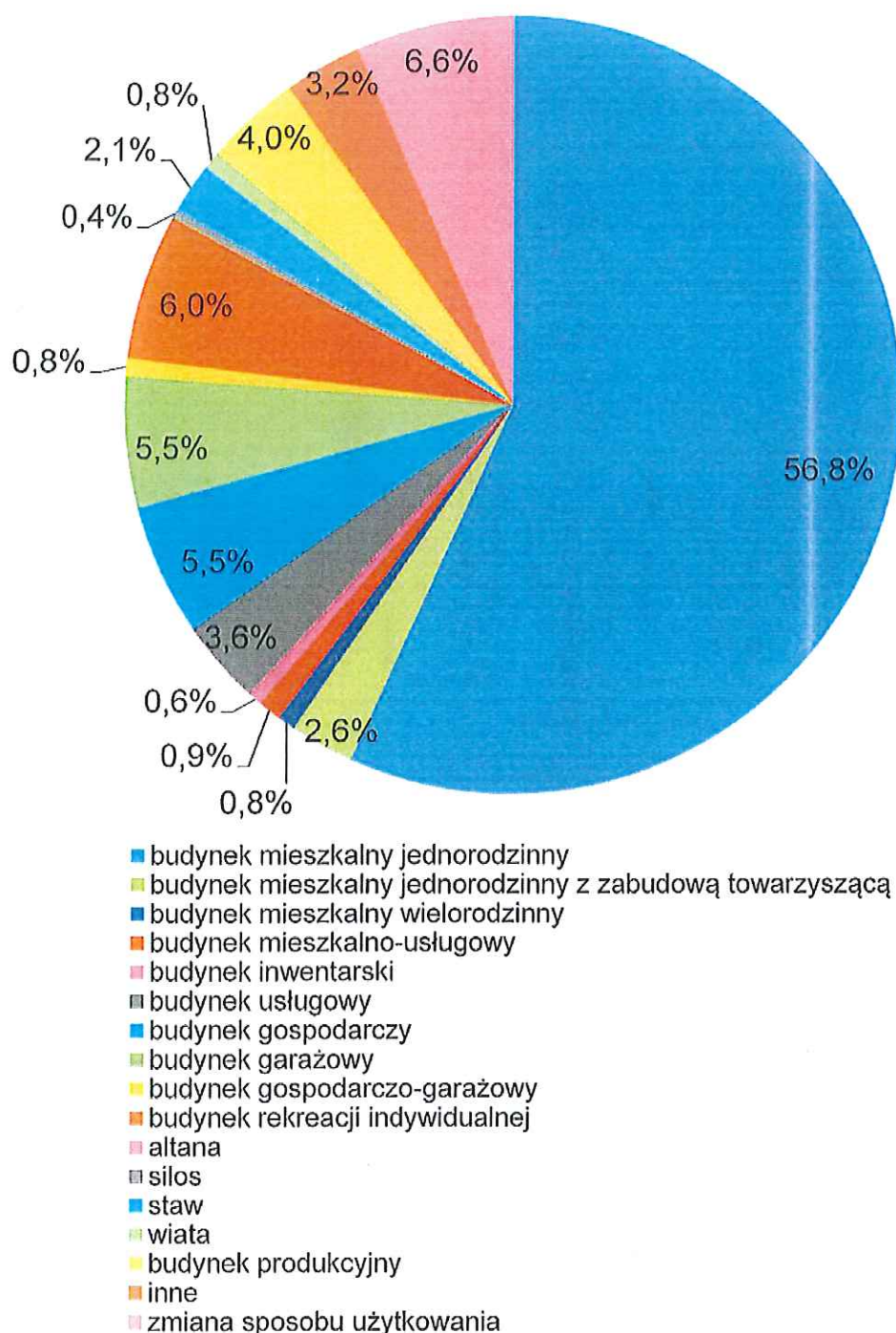
Wykres 7. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z podziałem na rodzaj obiektu dla okresu 2011-2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Największa liczba wydanych decyzji pozwolenia na budowę na terenie Gminy Skoki w badanym okresie dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (301 decyzji), co stanowi odpowiednio 56,8% ogólnej liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Kolejną grupę stanowią decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektów (35 decyzji) co stanowi odpowiednio 6,6% ogółu decyzji o pozwoleniu na budowę, budynków rekreacji indywidualnej (32 decyzje), co stanowi odpowiednio 6,0% ogółu decyzji o pozwoleniu na budowę, budowa budynków garażowych i gospodarczych (po 29 decyzji), co stanowi odpowiednio po 5,5% ogółu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosunkowo mało wydano decyzji dotyczących budowy budynków mieszkalno-usługowych – 5 decyzji (0,9% ogółu decyzji), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczo-garażowych, wiat – po 4 decyzje (po 0,8%

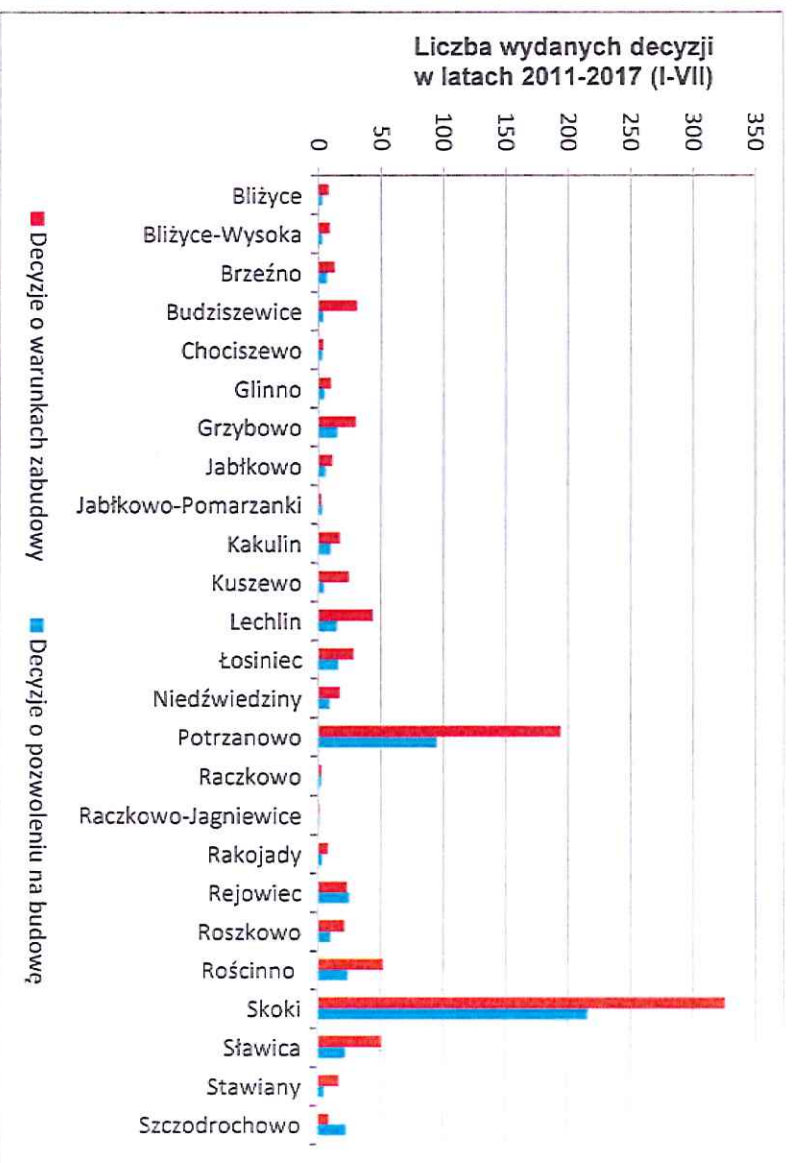
ogółu decyzji), budynków inwentarskich – 3 decyzje (0,6% ogółu decyzji), silosów – 2 decyzje (0,4% ogółu decyzji).



Wykres 8. Udział procentowy decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

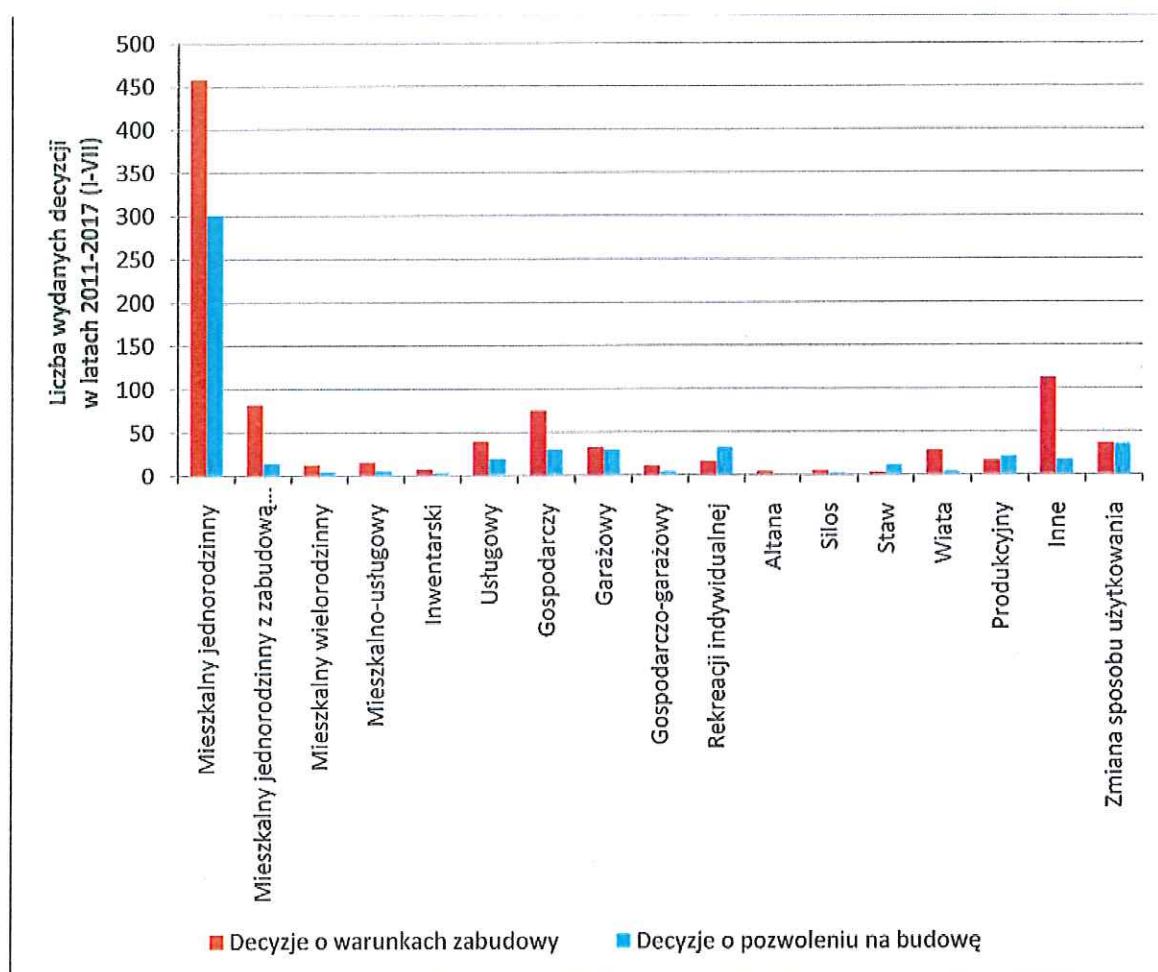
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Poniżej znajduje się wykres przedstawiający liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie w rozbiciu na obręby i rodzaj obiektu.



Wykres 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.



Wykres 10. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) ze względu na rodzaj obiektu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Po przeanalizowaniu ww. danych dotyczących zarówno wydanych decyzji o warunkach zabudowy jak i decyzji o pozwoleniu na budowę w badanym okresie wynika, że najwięcej decyzji jest wydawanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a w rozbiciu na obręby najwięcej decyzji jest wydawanych dla obrębu Skoki i obrębu Potrzezanowo.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki pod zabudowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy nie miały dużego wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a inwestycje realizowane na ich podstawie stanowiły kontynuację i uzupełnienia istniejących układów przestrzennych.

Negatywny skutek dla przestrzeni urbanistycznej gminy miały decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach często atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo lub dotychczas wykorzystywanych pod działalność rolniczą. Zgodnie z obowiązującym prawem przy wydawaniu decyzji nie uwzględnia się ustaleń studium, a jedynie obowiązuje „zasada dobrego sąsiedztwa”. Z tego względu ok. 5,6% wydanych decyzji w okresie od 2011 do 2017r. (do 31.07.2017r.) było niezgodnych z obowiązującą polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Biorąc pod uwagę poszczególne miejscowości są to

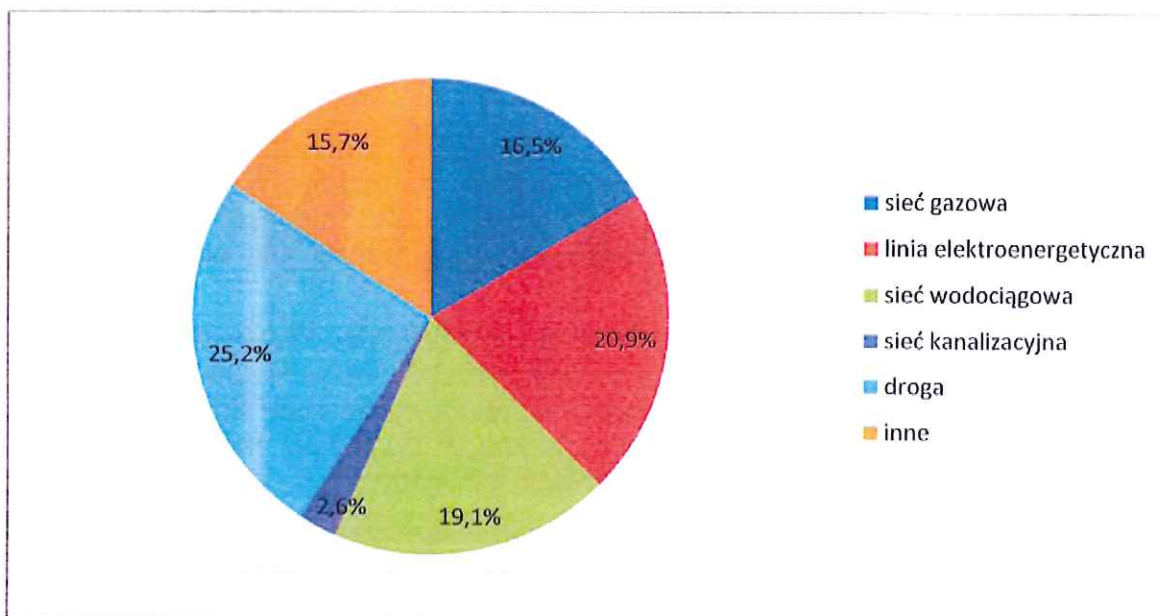
pojedyncze przypadki. Liczba ta sukcesywnie z każdym rokiem maleje np. w roku 2012 i 2013 po 12 decyzji, w roku 2016 - 4 decyzje, natomiast w roku 2017 tylko 1 decyzja. Decyzje te nie mają zasadniczego wpływu na ład przestrzenny i nie spowodowały negatywnych skutków w przestrzeni i krajobrazie Gminy.

W omawianym okresie wydano łącznie 115 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 103 decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji celu publicznego. Poniżej przedstawiono tabelę i wykres dotyczący liczby wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji celu publicznego w analizowanym okresie.

Tabela 6. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Lp.	Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (I-VII)	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - lokalizacja celu publicznego w latach 2011 – 2017 (I-VII)
1.	Sieć gazowa	19	21
2.	Linia elektroenergetyczna	24	24
3.	Sieć wodociągowa	22	11
4.	Sieć kanalizacyjna	3	5
5.	Droga	29	16
6.	Inne	18	27

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.



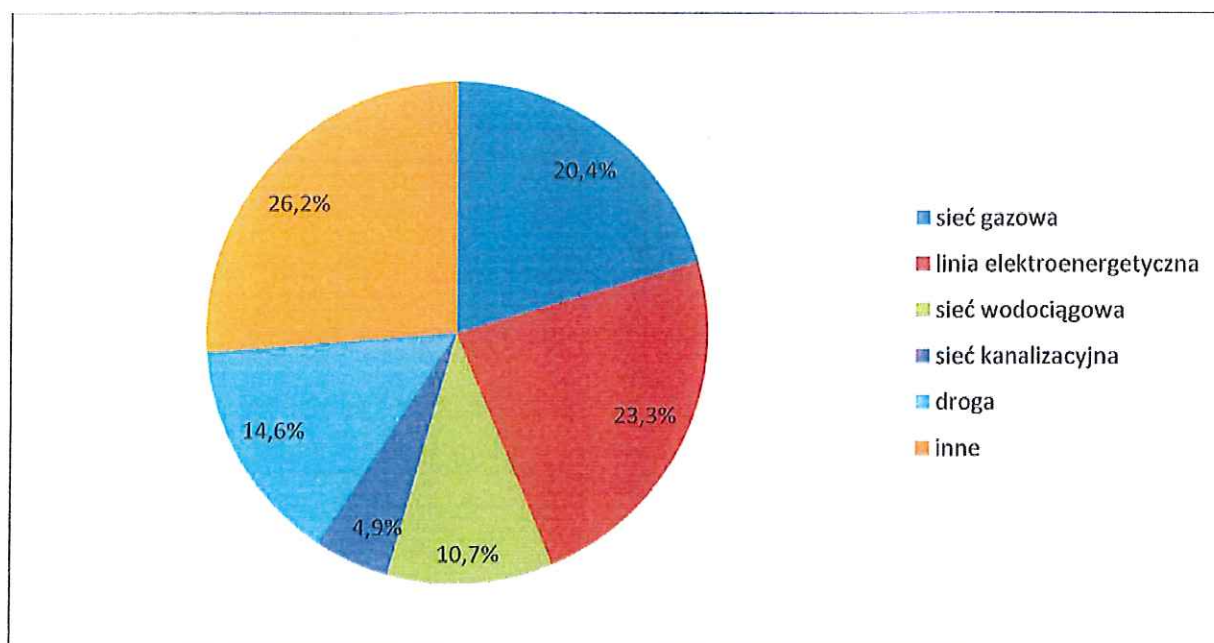
Wykres 11. Udział procentowy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło:

- budowy dróg (29 decyzji – 25,22% ogółu decyzji);
- budowy linii elektroenergetycznych (24 decyzje – 20,87% ogółu decyzji);
- sieci wodociągowych (22 decyzje – 19,13% ogółu decyzji);
- sieci gazowych (19 decyzji – 16,52% ogółu decyzji).

Najmniej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zostało wydanych dla budowy sieci kanalizacyjnych (3 decyzje – 2,61% ogółu decyzji).



Wykres 12. Udział procentowy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - lokalizacja celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę zostało wydanych dla następujących inwestycji celu publicznego:

- inne* (27 decyzji – 26,2% ogółu decyzji);
- budowa linii energetycznych (24 decyzje – 23,3% ogółu decyzji);
- budowa sieci gazowej (21 decyzji – 20,4% ogółu decyzji);
- budowa dróg (16 decyzji – 14,6% ogółu decyzji).

* między innymi: rozbudowa świetlicy wiejskiej, remont wieży kościoła, przebudowa dworców, ścieżka dydaktyczna, oświetlenie, boisko sportowe, centrum targowo-parkingowe

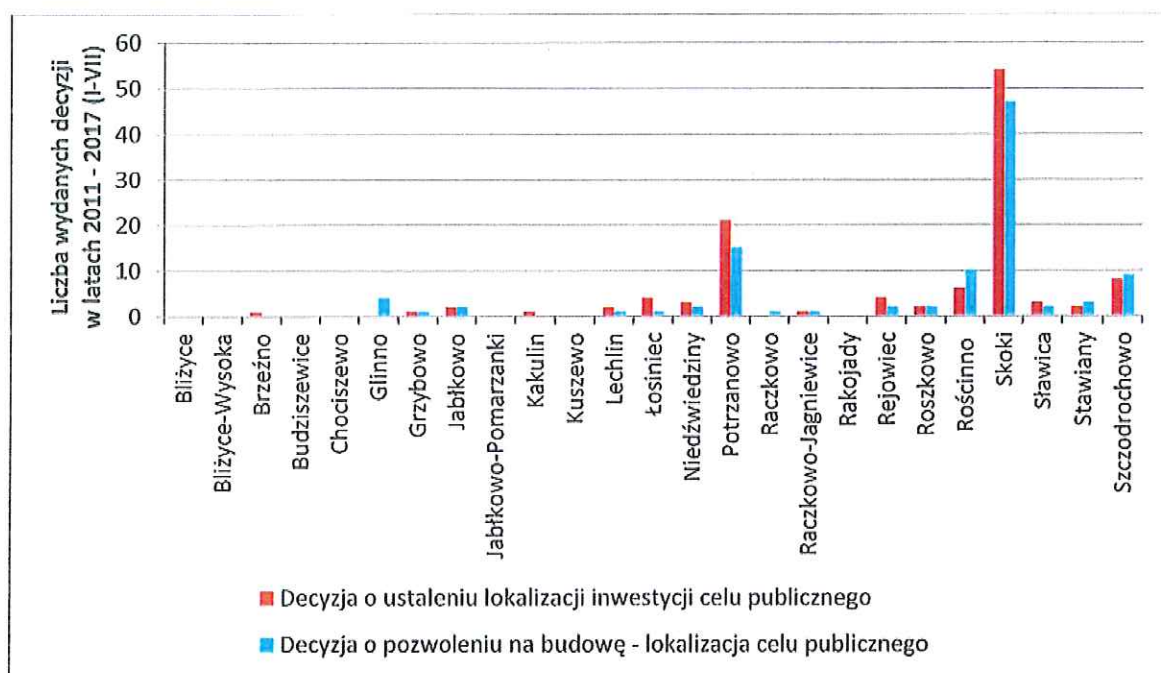
Najmniej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano dla budowy sieci wodociągowych.

Zgodnie z poniższą tabelą najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę wydano dla obrębu Skoki i obrębu Potrzezanowo.

Tabela 7. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011-2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obrębów w gminie Skoki.

Lp.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (I-VII)	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - lokalizacja celu publicznego w latach 2011 – 2017 (I-VII)
1.	Bliżyce	0	0
2.	Bliżyce-Wysoka	0	0
3.	Brzeźno	1	0
4.	Budziszewice	0	0
5.	Chociszewo	0	0
6.	Glinno	0	4
7.	Grzybowo	1	1
8.	Jabłkowo	2	2
9.	Jabłkowo-Pomarzanki	0	0
10.	Kakulin	1	0
11.	Kuszewo	0	0
12.	Lechlin	2	1
13.	Łosiniec	4	1
14.	Niedźwiedziny	3	2
15.	Potrzezanowo	21	15
16.	Raczkowo	0	1
17.	Raczkowo-Jagniewice	1	1
18.	Rakojady	0	0
19.	Rejowiec	4	2
20.	Roszkowo	2	2
21.	Rościnno	6	10
22.	Skoki	54	47
23.	Sławica	3	2
24.	Stawiany	2	3
25.	Szczodrochowo	8	9
SUMA		115	103

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.



Wykres 13. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obszarów w Gminie Skoki.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.

Przedmiotowe inwestycje wpłyną na podwyższenie standardu życia mieszkańców, zapewnienia bezpieczeństwa, ochronę środowiska oraz zwiększenie atrakcyjności terenów gminy.

3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY SKOKI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki.

Gmina Skoki posiada zaktualizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Skoki Nr XLVI/279/10 z dnia 24.06.2010r. Zawiera ono pełen zakres uwarunkowań, a przede wszystkim kierunków rozwoju przestrzennego wymaganych obecnie obowiązującymi przepisami i nie wymaga na chwilę obecną zmian.

Polityka przestrzenna na terenie Gminy Skoki realizowana jest zgodnie z zapisami obowiązującego studium i uchwalanymi planami miejscowymi, które muszą być zgodne z ustaleniami studium.

W okresie od 01.01.2011r. do 31.07.2017r. wpłynęły 3 wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 1 wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 8 wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Świadczy to o aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, które spełniają oczekiwania lokalnej społeczności, inwestorów czy też instytucji.

Tabela 8. Liczba wniosków dotyczących zmiany i sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki według miejscowości.

Lp.	Miejscowość	Liczba wniosków
1.	Bliżyce	1
2.	Budziszewice	1
3.	Jagniewice	1
4.	Niedźwiedziny	1
5.	Potrzeznowo	3
6.	Rejowiec	1
7.	Rościno	2
8.	Szczodrochowo	1
9.	Wysoka	1
SUMA		12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Większość złożonych wniosków dotyczyła Potrzeznowa i Rościna.

Tabela 9. Wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki.

L.p.	Wnioskodawca	Data wniosku/ data wpływu	Obręb Nr działki	Treść wniosku	Decyzja i uzasadnienie
1.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	05.09.2011r./ 12.09.2011r.	Bliżyce dz.nr 122/2	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
2.	Osoby fizyczne (m.p.z.p.)	21.12.2011r./ 27.12.2011r.	Rościnno dz.nr 105	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
3.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	30.12.2011r./ 30.12.2011r.	Niedźwiedziny dz.nr. 113/3, 131/2 i 134/8	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
4.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	08.11.2012r./ 09.11.2012r.	Rościnno dz. nr 143	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
5.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	14.11.2012r./ 14.11.2012r.	Potrzebanowo dz.nr 454/47	Zmiana m.p.z.p. zmiana powierzchni zabudowy z 150 m ² do 300 m ²	NIE Wnioskowana zmiana nie wpisuje się w kierunki wyznaczone w studium
6.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	08.10.2013r. / 08.10.2012r.	Szczodrochów o dz. nr 19/1	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w

				jednorodzinnej	gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
7.	Osoby fizyczne (m.p.z.p.)	01.09.2013r. / 19.11.2013r.	Potrzeźanowo dz. nr 35/1 i Budziszewice dz. nr 63/1	Wyłączenie gruntów z zabudowy	NIE brak środków finansowych
8.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	28.11.2013r./ 26.11.2013r.	Wysoka dz. nr 44/8 i 83	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	NIE Wnioskowana zmiana nie wpisuje się w kierunki wyznaczone w studium
9.	Osoba fizyczna (m.p.z.p.)	07.07.2015r. / 07.07.2015r.	Potrzeźanowo dz. nr 360/11, 360/12, 360/13	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	NIE z uwagi na nadpodaż terenów mieszkaniowych w gminie nie ma potrzeby zwiększania ich ilości
10.	Osoba fizyczna (studium)	23.01.2012r. / 24.01.2012r.	Potrzeźanowo dz. nr 35/1	Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej	NIE Studium stanowi aktualny dokument. Ze względu na nadpodaż działek mieszkaniowych w studium nie ma potrzeby zwiększania rezerw inwestycyjnych
11.	Osoba fizyczna (studium)	07.05.2013r. / 14.05.2013r.	Raczkowo-Jagniewice dz. nr 12/1	Przeznaczenie na cele powierzchniowe j eksploatacji kruszywa	NIE Studium stanowi aktualny dokument, wnioskowany teren nie posiada zatwierdzonej dokumentacji geologicznej obszaru udokumentowanego o złoża kopaliny
12.	Osoba prawna (studium)	17.01.2017r. / 24.01.2017r.	Rejowiec dz. nr 151/2	Przeznaczenie na cele eksploatacji kruszywa	TAK Wymóg opracowania zmiany studium wynikający z ustawy Prawo

					geologiczne i górnictwo, po opracowaniu pełnej dokumentacji geologicznej złoża
--	--	--	--	--	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

Obowiązujące studium zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obowiązywały przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774) – tzw. ustawa krajobrazowa. Przepisy tych ustaw wpłynęły m. in. na zapisy art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu, który określa elementy obligatoryjne ujmowane w studium. Obowiązkowa zawartość studium uległa zmianom, które jeszcze bardziej wzmocniły rolę studium w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m. in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych, bilansie terenów przeznaczonych pod daną zabudowę umożliwia precyzyjniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego, uwzględniając realne możliwości i potrzeby gminy.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016r. poz. 1131 ze zm.) do studium należy wprowadzić zasięg występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz występowanie terenów górniczych, co powoduje konieczność aktualizacji studium w terminie 2 lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. W powyższej tabeli w jednym z ww. wniosków wymieniona jest działka nr 151/2 w Rejowcu, dla której w części jest zatwierdzona dokumentacja geologiczna złoża kruszywa, zatem po opracowaniu dokumentacji geologicznej dla całej ww. działki, w tym zakresie należałoby zaktualizować studium.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego przystąpił do sporządzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa. Należy zwrócić uwagę na konieczność zmiany studium, która będzie wynikać z art. 10 ust. 1 pkt 4a oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po sporządzeniu audytu krajobrazowego.

3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

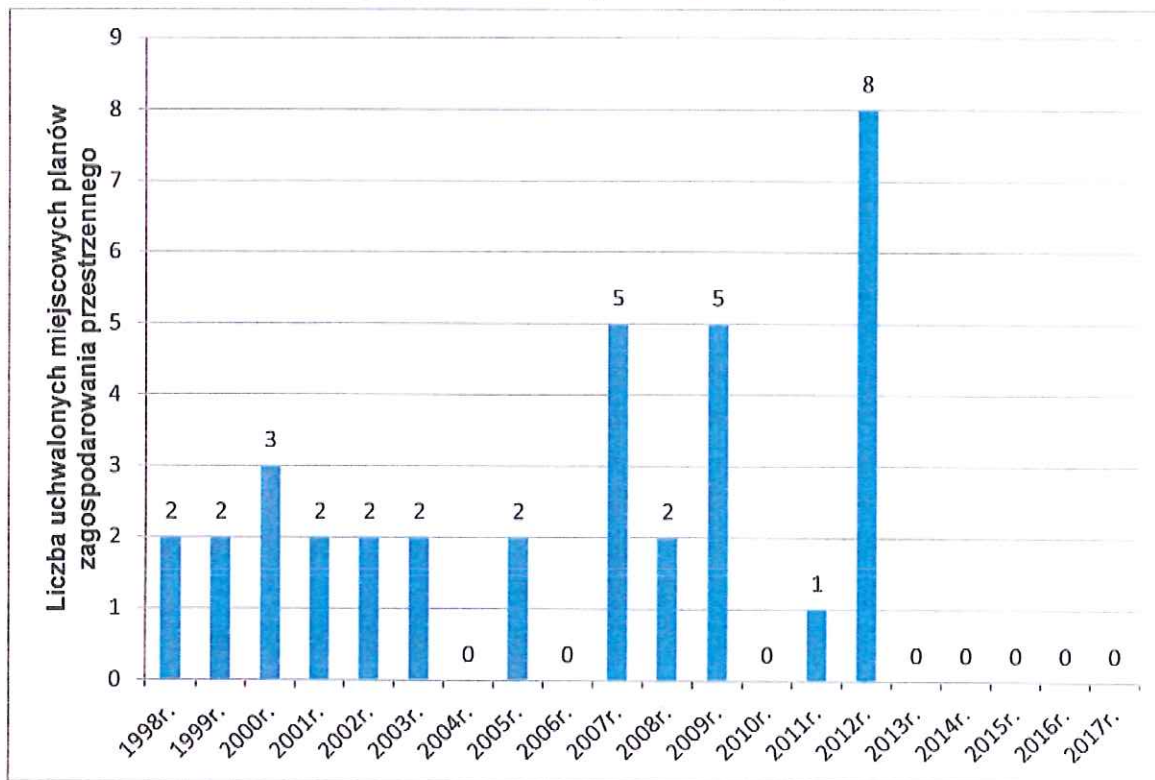
Moc prawną zachowują tylko miejscowe plany uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. w trybie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* i *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyszczególnione w pkt. 2.2 ppkt. A i B

niniejszej analizy pokrywają tylko ok. 1,96% powierzchni gminy i obejmują obszar ok. 390 ha.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 1.

Z poniższego wykresu wynika, że od 2013r. nie zostały opracowane żadne nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



Wykres 14. Liczba uchwalonych miejscowych planów w latach 1998 – 2017.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy w Skokach.

W trakcie opracowania są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyszczególnione w pkt 2. 2. ppkt. C. Plany te sporządzane są dla rejonu stacji kolejowej w Sławie Wlkp. i obszaru wokół dworca w Skokach oraz wzdłuż fragmentu linii kolejowej nr 356 w Roszkowie i Skokach. Plany miejscowe mają być inspiracją do rewitalizacji terenu wokół istniejącej stacji kolejowej oraz budowy ścieżek rowerowych wzdłuż torów kolejowych.

Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane uprościły przepis uzyskiwania pozwolenia na budowę na podstawie ustaleń planów miejscowych, z pominięciem decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązujące plany, sporządzone pod rządami ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym posiadają ustalenia bardziej ogólne i nie rozwinięte o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzone ustaleniami w/w planów zasady i warunki zagospodarowania terenu nie pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa. 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, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

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 XLVI/279/10 z dnia 24.06.2010r. jest dokumentem aktualnym. Realizacja założonej polityki przestrzennej gminy staje się w pełni możliwa z powodu jego ustaleń oraz oczekiwań mieszkańców i inwestorów w sprawie przeznaczenia nowych terenów pod inwestycje.

Ustalenia dotyczące polityki przestrzennej gminy zawarte w obowiązującym Studium są zgodne z następującymi dokumentami, określającymi politykę przestrzenną na szczeblu krajowym i wojewódzkim:

- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego,
- Strategią Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020r.
- Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania kraju 2030.

Ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium jest jego zgodność z wymogami m. in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany pojawiające się w ww. ustawie mogą stanowić argument do stwierdzenia konieczności uaktualnienia dokumentu studium. Obowiązujące studium zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obowiązywały przed ustawą z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023 ze zm.) oraz przed ustawą z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774) – tzw. ustawa krajobrazowa. Przepisy tych ustaw wpłynęły m. in. na zapisy art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu, który określa elementy obligatoryjne ujmowane w studium. Obowiązkowa zawartość studium uległa znaczącym zmianom, które jeszcze bardziej wzmocniły rolę studium w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m. in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych, bilansie terenów przeznaczonych pod daną zabudowę umożliwia precyzyjniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego, uwzględniając realne możliwości i potrzeby gminy.

Po przeprowadzonej analizie uznaje się, że Studium w zupełności zabezpiecza potrzeby rozwojowe gminy Skoki. Wyznaczanie dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z rozpraszaniem zabudowy. Nadmierne wydzielanie terenów mieszkaniowych miałoby również negatywne konsekwencje dla finansów publicznych w związku z wysokimi kosztami realizacji zadań własnych gminy tj. realizacji infrastruktury technicznej, układów komunikacyjnych. Zapisy obecnie obowiązującego studium umożliwiają również przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wymagających w pierwszej kolejności jego opracowania.

Biorąc pod uwagę aktualność analiz i ocen stanu zagospodarowania miasta i gminy Skoki, zawartych w obowiązującym studium, nie stwierdzono konieczności zmiany tego dokumentu. Jednak ze względu na znaczące zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m. in. dotyczące szczegółowości dokumentu studium, warto w przyszłości zaktualizować studium o te

zapisy. W szczególności w kontekście zapisu art. 9 ust. 9 pkt 3a i w nawiązaniu do art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należałoby zmienić lub uzupełnić studium o opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016r. poz. 1131 ze zm.) do studium należy wprowadzić zasięg występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz występowanie terenów górniczych, co powoduje konieczność aktualizacji studium w terminie 2 lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. Zatem po opracowaniu dokumentacji geologicznej złożyć dla całej działki nr 151/2 w Rejowcu w ww. zakresie należałoby zaktualizować studium.

Zwraca się uwagę na konieczność zmiany studium, która będzie wynikać z art. 10 ust. 1 pkt 4a oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po sporządzeniu przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1. W trakcie opracowania są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyszczególnione w pkt 2. 2. ppkt. C. Plany te sporządzane są dla rejonu stacji kolejowej w Sławie Wlkp. i obszaru wokół dworca w Skokach oraz wzdłuż fragmentu linii kolejowej nr 356 w Roszkowie i Skokach.

Postuluje się konieczność ukończenia prac związanych z opracowaniem ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2016r. poz. 2147 ze zm.) podziały gruntów rolnych dokonywane są z pominięciem postępowania administracyjnego. Konsekwencją omawianego przepisu jest niekontrolowane zjawisko podziału gruntów na działki rolne i występowanie z wnioskami o wydanie warunków zabudowy. Są to w większości grunty pochodzenia organicznego, okresowo zalewowe, zlokalizowane w enklawach leśnych stanowiących naturalne łączniki ekologiczne i korytarze migracji zwierząt. Obszary te nie posiadają często żadnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Efektem rozproszenia zabudowy jest postępująca degradacja krajobrazu i obniżenie jego jakości. Rozproszona zabudowa powoduje nie tylko wysokie koszty budowy infrastruktury, ale ogranicza możliwość przyszłego inwestowania i rozwoju na tych terenach. Konieczne jest uporządkowanie procesów zabudowy i kształtowania przestrzeni publicznej na obszarach do tego nie predysponowanych. Szczególnie niekorzystnym zjawiskiem jest rozproszenie zabudowy mieszkaniowej. Jest to przejaw lekceważenia zasad racjonalnej gospodarki przestrzennej, której podstawowym celem jest oszczędne korzystanie z przestrzeni publicznej i ochrona terenów otwartych. Beładna zabudowa terenów rolniczych pociąga za sobą znaczne dodatkowe koszty budowy i utrzymania infrastruktury, efektywnego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej oraz usuwania odpadów.

Wobec braku skutecznych środków ograniczających możliwości zabudowy gruntów rolnych do tego nie predysponowanych na obszarze gminy Skoki celowym

jest w przypadku pojawienia się wniosków o warunki zabudowy na tych terenach, kontynuowanie opracowywania planów miejscowych zgodnie z wyznaczonymi kierunkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj. z przeznaczeniem na tereny zieleni nieurządzonej, tereny wskazane do zalesienia i lasy. Podstawowym instrumentem zapobiegania rozproszonemu zabudowy winien być zakaz budowy na terenach pozbawionych odpowiedniego uzbrojenia, co winny zapewnić opracowane plany miejscowe dla w/w terenów.

3. Negatywny skutek dla przestrzeni urbanistycznej gminy mają decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach często atrakcyjnych przyrodniczo, krajobrazowo lub dotychczas wykorzystywanych pod działalność rolniczą, w tym na terenach, które powstały z podziału gruntów rolnych na działki rolne.

Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie obowiązuje „zasada dobrego sąsiedztwa”.

Pojawiające się zwłaszcza w ostatnim okresie wnioski dotyczące przemysłowej hodowli zwierząt na terenie gminy Skoki w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych m. in. na tereny zabudowy mieszkaniowej przyczyniają się do licznych konfliktów społecznych na styku terenów o różnych funkcjach.

Tereny Gminy Skoki z uwagi na bliskość miasta Poznania zostają poddawane silnej presji inwestycyjnej, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego, wprowadzając w tym rejonie chaotyczną zabudowę. Na terenie gminy Skoki występują w chwili obecnej pewne obszary, na których mają miejsce zjawiska przestrzenne wymagające rozstrzygnięć lub mające znamiona potencjalnych kolizji przestrzennych. Zaprzymanie opracowywania miejscowych planów w ostatnich pięciu latach spowodowało znaczny wzrost liczby składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy, a co za tym idzie wzrost liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na bardzo dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dla miasta Skoki i wsi Potrzebno postuluje się przystąpienie w pierwszej kolejności do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych miejscowości.

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. Plany miejscowe pozwolą na uporządkowanie rozwoju przestrzennego na tym obszarze. Porządkowanie przestrzeni i zmierzanie w kierunku wyższej organizacji, ładu przestrzennego wymaga radykalizacji ustaleń przestrzennych przez wyznaczenie klarownych zasad w oparciu o dostępne w obecnym stanie prawnym środki – mechanizmy nakazów, zakazów i dopuszczeń. Miejscowe plany określą zapotrzebowanie w zakresie istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej. Spowodują racjonalne wykorzystanie terenów pod zabudowę, ograniczą lub wyeliminują obecne decyzje o warunkach zabudowy sprzeczne ze studium, ograniczą podziały rolne oraz określą zapotrzebowanie w zakresie istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

Z uwagi na strukturę przyrodniczo-przestrzenną gminy charakteryzującą się rozwijającymi się funkcjami rekreacyjnymi i mieszkaniowymi, znacznym udziałem wód powierzchniowych (jeziora, stawy rybne), terenów leśnych, w przypadku pojawienia się nowych wniosków dot. przemysłowych hodowli zwierząt, w różnych miejscowościach na terenie gminy, postuluje się konieczność zmiany studium, polegającą na zakazie lokalizacji w gminie ferm przemysłowych (bezściółkowych) lub zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt, a także sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru potencjalnie zagrożonego lokalizacją fermy przemysłowej.

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

- zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i 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,
- możliwości finansowych gminy – koszty sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy obciążają budżet gminy,

Złożone wnioski o opracowanie planu miejscowego po spełnieniu ww. kryteriów będą kierowane pod obrady sesji Rady Miejskiej, celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Natomiast Gmina Skoki uznając konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może złożyć wniosek o jego opracowanie w każdym czasie.

5. 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.

Sporządzona analiza w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Skoki została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną – Protokół nr 01/2017 z dnia 29.09.2017r., zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spis wykresów

Wykres 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).....	11
Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcję zabudowy dla okresu 2011-2017 (do 31.07.2017r.).	13
Wykres 3. Udział procentowy decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcję zabudowy w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).	14
Wykres 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj obiektu w latach 2011-2017 (do 31.07.2017r.).	16
Wykres 5. Udział procentowy decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	17
Wykres 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).....	19
Wykres 7. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z podziałem na rodzaj obiektu dla okresu 2011-2017 (do 31.07.2017r.).	21
Wykres 8. Udział procentowy decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	22
Wykres 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki.	23
Wykres 10. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) ze względu na rodzaj obiektu...	24
Wykres 11. Udział procentowy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).	25
Wykres 12. Udział procentowy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - lokalizacja celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).	26
Wykres 13. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki.....	28
Wykres 14. Liczba uchwalonych miejscowych planów w latach 1998 – 2017.....	33

Spis tabel

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	9
Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcję zabudowy w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	12
Tabela 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	15
Tabela 4. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych obrębów w Gminie Skoki w latach 2011 - 2017 (do 31.07.2017r.).....	18
Tabela 5. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z podziałem na rodzaj obiektu w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	20
Tabela 6. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji celu publicznego w latach 2011 – 2017 (do 31.07.2017r.).....	25
Tabela 7. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011-2017 (do 31.07.2017r.) dla poszczególnych obrębów w gminie Skoki.	27
Tabela 8. Liczba wniosków dotyczących zmiany i sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki według miejscowości.	29
Tabela 9. Wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki.	30

Spis załączników

Załącznik 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Skoki.	
Załącznik 2. Decyzje o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy w latach 2011-2017 (do 31.07.2017r.).	

Id:EA2F57C40D854855860CDBA826A9DFEB. Url:waltony



----- granica miasta
 - - - - granica gminy

☐ obowiązujące

 w trakcie opracowywania

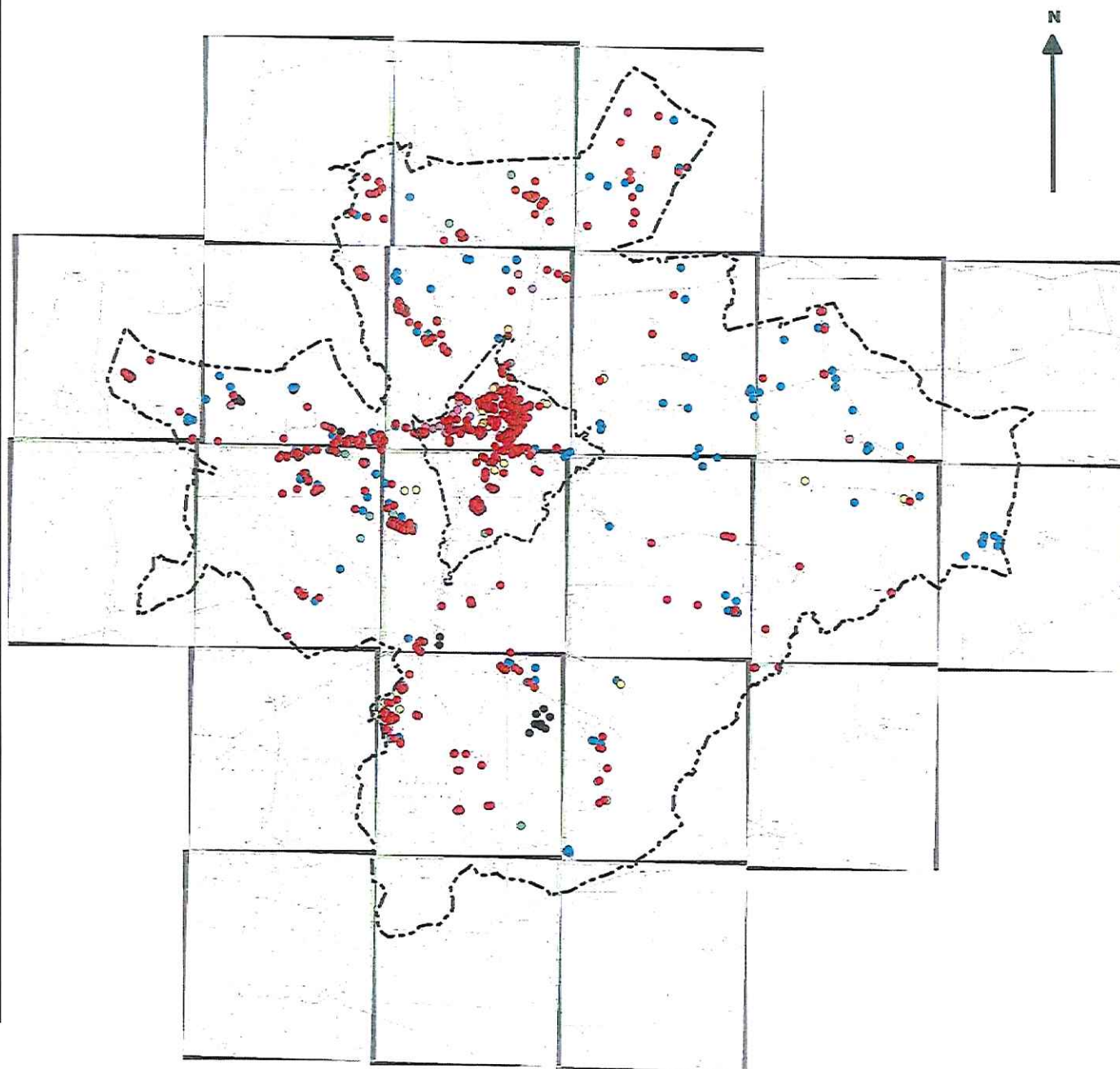
A1 - oznaczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z opisem zamieszczonym w rozdziale 2.



ZAŁĄCZNIK NR 2. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY W LATACH 2011 - 2017 (DO 31.07.2017R.)

Id: EA2E57C4-0D85-4855-860C-DBA826A9DFEB, Uchwalony

Strona 45



Legenda

- granica miasta
- granica gminy
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- zabudowa usługowa
- zabudowa zagrodowa
- zabudowa rekreacja indywidualna
- zabudowa produkcyjna
- zabudowa inna

0 2.5 5 7.5 km

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIII/244/2017

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 24 października 2017 r.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 cytowanej ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki dokonał analizy aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższa analiza została przekazana do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Burmistrz Miasta i Gminy Skoki w dniu 29.09.2017r. otrzymał pozytywną opinię z uwagami. Wniesione uwagi zostały w całości uwzględnione w końcowym opracowaniu dokumentu.

Uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonego przepisu.

Niniejszym przedkłada się Radzie Miejskiej Gminy Skoki uchwałę celem jej podjęcia.

Burmistrz Miasta i Gminy
Skoki


Tadeusz Klos

