

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr ..... z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XXXVIII/318/2021 z dnia 29 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Planem objęto część działki nr ew. 495 – obręb Ołobok, o powierzchni ok. 9,0 ha. Są to grunty własności prywatnej, sklasyfikowane jako grunty orne klas IVa, IVb, V, VI, nieużytki N oraz pastwisko IV klasy i sporządzono na wniosek prywatnego Inwestora w celu umożliwienia realizacji funkcji związanej z rekreacją, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z infrastrukturą towarzyszącą.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skąpe, zwanego dalej studium oraz uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 503), zwanej dalej ustawą. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe (Uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XXXVI/305/2021 z dnia 24 września 2021r.), przedmiotowy teren oznaczony jest jako teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) – symbol ML, dla którego zapisano:

- Funkcja obejmuje tereny dla lokalizacji zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej – tzw. domów letniskowych, budynków wolno stojących;

- Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: usług podstawowych i towarzyszących zabudowie rekreacji indywidualnej, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej;

- Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej;

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy na terenie o symbolu ML;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

W trakcie sporządzania projektu planu, ze względu na brak potrzeby, nie występowało o zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Świebodzinie oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku. Ponadto, objęto ochroną stanowisko archeologiczne, zlokalizowane w obszarze planu, zgodnie z wnioskiem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu i jego zmiany starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Skąpe.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie. Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego, w tym do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osoby fizycznej, z uwzględnieniem wniosku dotyczącego kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów oraz zasad zrównoważonego rozwoju.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z terenami towarzyszącymi) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi gminnej, z której odbywa się główny wjazd na teren planu. Przedmiotowy teren, ze względu na charakter funkcji (zabudowa rekreacji indywidualnej) zlokalizowany jest w pobliżu jeziora Ołobok. Przeznaczenie terenu zostało przeanalizowane i ustalone na etapie sporządzania aktualizacji Studium, ze względu na wyczerpaną chłonność terenów o funkcji zabudowy letniskowej przy jeziorze Niesłysz, w miejscowości Niesulice oraz na znaczny popyt na nieruchomości przewidziane pod tę funkcję.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i obsługą transportu publicznego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Skąpe.

Gmina Skąpe posiada opracowaną analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała Nr XIX/147/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 20 marca 2020r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na etapie sporządzania ww. analizy, studium nie przewidywało lokalizowania funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) na tym terenie. Zmiana studium w tym zakresie została przyjęta Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVI/305/2021 z dnia 24 września 2021r. Ponadto dla przedmiotowego terenu nie sporządzono dotychczas planu miejscowego.

W obecnie obowiązującym studium dla nowo projektowanych terenów zabudowy rekreacji indywidualnej ML zaleca się sporządzenie planów miejscowych w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało potencjalnych zagrożeń dla budżetu gminy. Jednak w celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy mogą generować znaczne wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, panujących warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczając obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. W związku z powyższym do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, z zastrzeżeniem §12 ust. 1, który stanowi: Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego przed dniem 24 grudnia 2021r., t.j. przed dniem wejścia w życie nowego Rozporządzenia), w przeprowadzonej procedurze planistycznej zastosowano przepisy dotychczasowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1372 z póź. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.