

UZASADNIENIE

Dokument sporządzono działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem projektu zmiany planu miejscowego zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XXII/182/2020 z dnia 28 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej oraz terenów harcerskiej turystycznej bazy noclegowej wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Niesulice, gmina Skąpe.

Zmiana dotyczy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej oraz terenów harcerskiej turystycznej bazy noclegowej wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Niesulice, gmina Skąpe, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr LI/328/2010 z dnia 16 lipca 2010r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 80 poz. 1076) i sporządzona jest na wniosek prywatnego inwestora, stanowi niewielką modyfikację zapisów obowiązującego planu miejscowego.

Przedmiotem zmiany jest umożliwienie na terenie, oznaczonym w obowiązującym planie symbolem US2 (teren istniejącego ośrodka wypoczynkowego „Kormoran” w Niesulicach), zmiany wysokości poszczególnych budynków w związku ze zmianą przepisów techniczno-budowlanych, w tym w zakresie wymogów izolacyjności cieplnej oraz wentylacji budynków, oraz większego zróżnicowania geometrii dachów w celu ekonomiczniejszego wykorzystania terenu i przestrzeni. Wprowadzone zmiany umożliwią poprawę warunków inwestycyjnych, dostosowanie do obowiązujących przepisów i potrzeb inwestora.

Ponadto, w projekcie zmiany planu 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.

Zmiany wprowadza się w części tekstowej obowiązującego planu i nie powoduje to konieczności zmiany załącznika graficznego.

W trybie sporządzania zmiany planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu zmiany planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skąpe, zwanego dalej studium. Wrys z studium przedstawiony jest na załączniku graficznym do obowiązującego planu miejscowego.

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.

Przeprowadzona analiza wykazała, że ustalenia zmiany planu wraz z obowiązującym planem 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 – obowiązujący plan miejscowy wraz z projektem zmiany planu spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do ww. dokumentu. Obowiązujący dokument wraz z projektem zmiany planu zawierają ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, Parametry ustalono po analizie istniejącego stanu i sposobu zagospodarowaniu obszaru planu i terenów sąsiednich;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano w obowiązującym dokumencie oraz w projekcie zmiany planu 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 w obowiązującym dokumencie i projekcie zmiany planu poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, obowiązku stosowania do celów grzewczych ekologicznych źródeł energii, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. znak WZŚ.410.12.2021.EK z dnia 26 stycznia 2021r., uwzględniono wniosek w zakresie zniesienia na przedmiotowym terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku” jako formy ochrony przyrody, o której mowa w przepisach odrębnych, poprzez uchylene stosownego zapisu – jest to działanie porządkowe.
- Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako lasy (ls), występujące na przeważającej części obszaru objętego obowiązującym dokumentem, uzyskały wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W trybie sporządzania obowiązującego planu (Uchwała Rady Gminy Skąpe Nr LI/328/2010 z dnia 16 lipca 2010r.) uzyskano decyzję Ministra Środowiska Nr ZS-W-2120-80-2/2010 z dnia 15 lipca 2010r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, w tym dla lasów na działce nr ewid. 123 (obecnie dz. nr ewid. 123/3, na której zlokalizowany jest OW „Kormoran”).
- W toku sporządzania projektu zmiany planu, 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. 247) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie RDOŚ w Gorzowie Wlkp., PPIS w Świebodzinie oraz PWIS w Gorzowie Wlkp.;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono w obowiązującym planie i w projekcie zmiany poprzez zapis o zasadach postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem;
- 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 – w obowiązującym planie wraz z projektem zmiany zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w obowiązującym dokumencie poprzez obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze objętym obowiązującym dokumentem wraz z projektem zmiany planu nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – w obowiązującym dokumencie wraz z projektem zmiany uwzględniono ten aspekt poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym obowiązującym planem i jego zmianą nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Wszystkie dokumenty poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie obowiązującego dokumentu oraz projektu zmiany planu z organami administracji

publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przyjęte w obowiązującym dokumencie oraz projekcie zmiany planu 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 – obowiązujący dokument wraz z projektem zmiany planu dopuszczają realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze obowiązującego planu, z określeniem zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowania wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu zmiany 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 zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. W związku z powyższym, nie stwierdza się potrzeby załączenia do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Wymóg ten, w razie zgłoszonych uwag, narzuca art. 20 ust. 1 ustawy.

W toku sporządzania projektu planu, 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. 247) 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 zmiany 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 projektu zmiany 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 obowiązującym dokumentem wraz z projektem zmiany planu dostawa wody zapewniona jest z systemu wodociągowego miejscowości Niesulice.

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 obowiązującym dokumencie wraz z projektem zmiany planu określono zasady gospodarowania na terenach leśnych Skarbu Państwa, faktycznie będących terenami zurbanizowanymi, zagospodarowanymi funkcją rekreacyjno-wypoczynkową od ok. 60 lat (ośrodek wypoczynkowy „Kormoran”, harcerska baza turystyczna). Działania określone w obowiązującym planie i projekcie zmiany planu pozwalają dzierżawcom ww. terenów na podjęcie działań budowlano-porządkowych, realizację inwestycji związanych z polepszeniem stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, realizację funkcji towarzyszących, dostosowanie

i realizację obiektów zgodnie z przepisami higieniczno-sanitarnymi i techniczno-budowlanymi. Sporządzenie planu miejscowego miało na celu uregulowanie stanu prawnego tego obszaru, przy utrzymaniu dotychczasowej funkcji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz zasad ochrony środowiska. Sporządzenie przedmiotowej zmiany planu ma na celu dostosowanie gabarytów zabudowy do nowych wymogów izolacyjności cieplnej oraz wentylacji budynków.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez ochronę leśnego charakteru terenu. Interes prywatny uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania, umożliwiających dalsze inwestowanie na tych terenach w zgodzie z panującymi warunkami środowiskowymi, mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem złożonego przez dzierżawcę wniosku dotyczącego kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w obowiązującym dokumencie i projekcie zmiany planu poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny zabudowy lotniskowej, sportu, rekreacji) terenów od kilkudziesięciu lat zainwestowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Są to obszary, posiadające dostęp do układu komunikacyjnego, wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do funkcjonowania tego typu terenów, z możliwością rozwoju infrastruktury na zasadach określonych w obowiązującym planie. Są to zatem obszary przygotowane już do funkcji określonej w obowiązującym planie i projekcie zmiany.

Projektowane, w obowiązującym dokumencie i jego zmianie, rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, wykorzystujący w maksymalnym stopniu uzbrojenie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. 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. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/122/2015 Rady Gminy Skąpe z dnia 30 grudnia 2015r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Skąpe, stwierdzono aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej oraz terenów harcerskiej turystycznej bazy noclegowej wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Niesulice, gmina Skąpe, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr LI/328/2010 z dnia 16 lipca 2010r.

Zgodnie z powyższą analizą, rozwiązania urbanistyczne przyjęte w ww. obowiązującym planie nie wymagają zmian. Jednakże, w związku z potrzebą uwzględnienia wniosku inwestora prywatnego w zakresie dostosowania gabarytów zabudowy do zmienionych obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym w zakresie wysokości kondygnacji z uwzględnieniem izolacyjności cieplnej oraz wentylacji budynków, stwierdzono, że zasadne jest sporządzenie zmiany planu.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w obowiązującym planie i projekcie zmiany poprzez obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, 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.

Dnia 31 października 2020 r. 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 przedmiotowej zmiany planu.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, 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 zmiany planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.