

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr XVI/167/2016
Rady Gminy Skąpe
z dnia 25 maja 2016 r.**

Wójt Gminy Skąpe przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe, na podstawie Uchwały Nr V/57/2015 Rady Gminy Skąpe z dnia 27 marca 2015r.

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe, przyjętego uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XLIII/271/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 74, poz. 1076.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. W wyznaczonym terminie złożono 6 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Skąpe w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2015 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe. W odpowiedzi pismem z dnia 30 kwietnia 2015 r. RDOŚ, a z dnia 7 maja 2015 r. PPIS uzgodnili zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 2 listopada 2015 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Skąpem. Pismem z dnia 22 października 2015 r. został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 do 23 grudnia 2015 r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, odbyła się w dniu 14 grudnia 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Skąpem.

W trakcie dyskusji podjęto temat wykupu drogi oznaczonej symbolem 3KDD. W związku z tym, że droga ta zapewniać będzie wyłącznie obsługę terenów pola golfowego i towarzyszących mu funkcji, Wójt Gminy Skąpe zaproponował w tym zakresie zmianę ustaleń planu i przeznaczenie tego terenu pod drogę wewnętrzną. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 stycznia 2016 r. W wyznaczonym okresie nie wpłynęła żadna uwaga.

W nawiązaniu do ustaleń z dyskusji publicznej wystąpiono do Dyrekcji Lasów Państwowych i Nadleśnictwa o opinie w sprawie sprzedaży drogi, gdyż stanowi ona obecnie jeden z dojazdów do lasu państwowego, zlokalizowanego poza południową granicą obszaru planu. Po uzyskaniu pozytywnej opinii wprowadzono zmiany w projekcie planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko będzie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 17 marca 2016 r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, odbędzie się w dniu 7 marca 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Skąpem. Uwagi będzie można składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 marca 2016 r. W wyznaczonym okresie nie wpłynęła żadna uwaga.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
 - kształtowanie zwartej jednostki przestrzennej z dominującymi funkcjami: sportowo-rekreacyjną, usługową i mieszkaniową w obszarze zwartej jednostki osadniczej wsi Kalinowo,
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – zabudowa niska, ustalenie parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - nakaz stosowania dachów stromych dwu lub wielospadowych, zakaz dachów kopertowych, pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie sieci dróg publicznych i wewnętrznych,
 - wprowadzenie zasad i ograniczeń w lokalizacji ogrodzeń;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :

- nakaz zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę (od 20% do 60%) oraz 90% dla terenów przeznaczonych pod tereny rolne, sportu i rekreacji (bez zabudowy),
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,
 - określenie zasad kształtowania dachów;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - nakaz przestrzegania zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych na terenach objętych obszarem chronionego krajobrazu,
 - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - ustalenie dla terenów chronionych akustycznie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę (w tym dla ochrony przeciwpożarowej), odprowadzenie ścieków,
 - określenie sposobów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z zachowaniem retencji terenowej oraz ochrony wód i gleby przed zanieczyszczeniem,
 - ustalenie stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym ze źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej,
 - wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej, w tym także na terenach sąsiadujących;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie, że przedmioty o cechach zabytku, ujawnione w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków,

- ustalenie zasad zabudowy z poszanowaniem wartości kulturowych terenu i lokalnej tradycji budowlanej (dostosowanie skali i gabarytów obiektów do otoczenia);
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną (o symbolach MN, U, R,US i US),
 - zabezpieczenie potrzeb społecznych i zdrowotnych obecnych i przyszłych mieszkańców gminy, tj. wyznaczenie terenów rekreacji, pomagających w utrzymaniu zdrowego stylu życia i wpływających na podwyższenie walorów estetycznych i zdrowotnych otoczenia (tereny sportu, rekreacji, zieleni).
 - wskazanie dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz sportu i rekreacji normatywu parkingowego z koniecznością zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- racjonalne wyznaczanie przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych w celu zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - przeznaczenie terenów położonych w obszarze objętym ochroną przyrody na cele turystyczne, sportu i rekreacji wraz ze związaną z tymi funkcjami zabudową usługową i mieszkaniową oraz infrastrukturą techniczną;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez racjonalne przeznaczenie terenów na cele publiczne;
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, które gwarantują wyposażenie terenu w obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne,
 - lokalizację na wyznaczonych terenach usług oraz sportu i rekreacji, które generują nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy nowej i rozbudowy istniejącej sieci,
 - wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej dla obiektów infrastruktury technicznej, tj. stacji transformatorowej – tereny E i ujęć wody – tereny W,
 - zalecenia dotyczące lokalizacji linii kablowych telekomunikacyjnych wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej;

- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu na tablicach ogłoszeń gminy, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbierania uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w tablicach ogłoszeń gminy, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej miejscowości Kalinowo, z dopuszczeniem dostawy wody z własnych ujęć i budowy nowych ujęć.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe, na podstawie Uchwały Nr V/57/2015 Rady Gminy Skąpe z dnia 27 marca 2015r. przystąpiono z inicjatywy Wójty Gminy Skąpe, w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli terenów.

Zmiana planu ma celu przede wszystkim: umożliwienie rozbudowy klubu golfowego oraz zwiększenie powierzchni terenu pod lokalizację obiektu klubowego, wprowadzenie korekty rozwiązań komunikacyjnych, w tym likwidację zbędnych odcinków dróg wewnętrznych, wytyczenie nowej drogi wewnętrznej oraz zmianę obsługi komunikacyjnej terenu 5U, dostosowanie przebiegu linii zabudowy do zmian układu komunikacyjnego oraz zmiany zapisów planu.

Przy opracowaniu projektu zmiany planu Wójt Gminy Skąpe, jako organ sporządzający projekt planu, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne, i względem pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego istotnie ograniczył zakres planowanych rozwiązań drogowych, w szczególności planowanych dróg wewnętrznych – równoległych do dróg publicznych. Rezygnacja z tych dróg wewnętrznych nie wprowadzi ograniczenia w obsłudze przyległych terenów, gdyż będą one bezpośrednio obsługiwane z dróg publicznych. Planowane rozszerzenie terenów usługowych (rozbudowa klubu golfowego oraz zespołu domków

letniskowych) wzbogaci ofertę turystyczną gminy, a umożliwienie zintensyfikowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej we wschodniej części planu, wpłynie na rozszerzenie oferty mieszkaniowej w gminie, co sprzyja migracji ludności i poprawie struktury demograficznej wsi.

Obszar opracowania zmiany planu przylega od południa i zachodu do historycznej zabudowy wsi Kalinowo. Obszar stanowi obecnie w pełni wykształconą, zwartą jednostkę zabudowy mieszkaniowo – usługowo - sportowej, położoną w granicach jednostki osadniczej. Plan zapewnia dostęp do terenów z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne. Opracowanie zmiany planu umożliwi korektę układu drogowego, ograniczenie odcinków dróg zbędnych i poprowadzenie nowych odcinków w bardziej racjonalny sposób nawiązujący do istniejącego układu urbanistycznego. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny PKS Świebodzin, przystanek autobusowy zlokalizowany jest na centralnym skrzyżowaniu we wsi Kalinowo w odległości ok. 50 m na północ od granicy obszaru objętego planem. Maksymalna długość dojazdu do przystanku wynosi ok. 1 km. Istniejące i planowane zagospodarowanie jest obsługiwane przez transport publiczny w zakresie charakterystycznym dla terenów wiejskich (ok. 3 połączeń na dobę). Istniejące w obszarze planu oraz na terenach przyległych drogi publiczne stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skąpe, stanowiącej załącznik do uchwały nr XII/122/2015 Rady Gminy Skąpe z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo przyjętego Uchwałą Nr XLIII/271/2009 Rady Gminy w Skąpem z dnia 30 grudnia 2009 r. Z oceny wynika, że obowiązujący plan miejscowy odpowiada obowiązującym przepisom i może stanowić podstawę dla lokalizacji inwestycji.

Na tej podstawie organ sporządzający projekt planu stwierdził, że w tym przypadku nie jest wymagana kompleksowa zmiana planu. Zmiany zostały zatem wprowadzone w zakresie minimalnym, niezbędnym dla uzyskania założonego celu.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Większość obszaru planu jest już zagospodarowana jako terenu sportu i rekreacji – pole golfowe, z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i usługową. Obszar posiada także niezbędną do obsługi tych terenów infrastrukturę drogową i techniczną. W projekcie planu wyznaczono dwa trójkąty widoczności na drogach publicznych oraz zamieniono jedną z dróg publicznych na drogę wewnętrzną.

Poza drogami publicznymi plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

Analiza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe wykazała, że prognozy dotyczące podatków od nieruchomości niezabudowanych, wynikające z ustaleń aktualnego planu oraz projektowanej zmiany planu, są porównywalne.

Tereny oznaczone w planie R/US mogą być wykorzystywane alternatywnie jako grunt rolny lub jako terenu usług sportu. W zależności od sposobu użytkowania wysokość podatku od nieruchomości będzie znacząco różna. Fakt ten znajduje swoje odzwierciedlenie przy ustaleniu zaktualizowanej wartości netto NPV i bilansie gminy. Przyjmując dochody gminy za podatek od gruntu inwestycyjnego, wartość netto NPV jest dodatnia. W przypadku dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości rolnych, wartość netto NPV jest ujemna.

Zmiana planu spowodowała zmniejszenie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na rzecz powiększenia terenów usługowych oraz terenów R/US. W konsekwencji może to skutkować pozytywnie zwiększeniem dochodu z tytułu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych.

W związku z tym, że zmiana planu nie powoduje istotnych zmian w zakresie przeznaczenia gruntów, nie stwierdzono podstaw do naliczenia opłaty planistycznej. Analogicznie sytuacja wygląda w przypadku opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

Ewentualne dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek urządzenia drogi lub wybudowania infrastruktury technicznej nie są skutkiem zmian ustaleń planu, a faktu, że infrastruktura ta nie została zrealizowana w oparciu o dotychczasowe zapisy prawa miejscowego.

Prognozowane dochody z tytułu opłaty adiacenckiej są niskie i w nieznacznym stopniu pokryją koszty związane z budową mediów i dróg dojazdowych.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Skąpe zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe.

W zakresie objętym niniejszą uchwałą straci moc uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XLIII/271/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, budowy pola golfowego, budynków oraz infrastruktury technicznej w miejscowości Kalinowo, gmina Skąpe, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 74, poz. 1076.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.