

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr z dnia
w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów
przyległych III

Niniejszy dokument sporządzono działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XII/97/2019 z dnia 27 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, obejmującego tereny wykazane na załącznikach graficznych do ww. uchwały.

Na etapie opiniowania PGL Lasy Państwowe nie wyraziły zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne działki nr ewid. 135 na projektowany teren sportu i rekreacji. W tym stanie rzeczy należało wyłączyć ten obszar z opracowania planu miejscowego.

W dniu 25 czerwca 2020r. Rada Gminy Skąpe podjęła Uchwałę Nr XXI/174/2020 w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, zmniejszającą obszar opracowania planu miejscowego.

Obecnie, na przedmiotowym obszarze, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 24, poz. 531), zmienionego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr IV/30/2007 z dnia 23 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 385) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych oraz Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr III/21/2014 z dnia 23 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2015r., poz. 12) oraz na niewielkim fragmencie działki nr ewid. 126/1 – obręb Niesulice ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Niesulice, gmina Skąpe, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXIX/272/2017 z dnia 26 maja 2017r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2017r., poz. 1314).

Sporządzanym planem objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 5,58 ha w obrębie Niesulice. Są to grunty własności: prywatnej, Skarbu Państwa, w tym Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Świebodzin, podmiotów gospodarczych, komunalnej, sklasyfikowane jako: lasy (Is), grunty orne klas IVa, IVb, V, VI (RIVa, RIVb, RV, RVI), pastwiska klasy V (PsV), grunty rolne zabudowane (Br-RVI), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz), grunty zurbanizowane niezabudowane (Bp), inne tereny zabudowane (Bi), drogi (dr - gminne, powiatowe, wewnętrzne).

Plan sporządza się na wniosek prywatnych inwestorów i Gminy w celu dostosowania zapisów do bieżących potrzeb inwestorów w zakresie m.in.: przeznaczenia terenów, poprawy funkcjonalności układu komunikacyjnego, określenia wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu oraz zmian zachodzących w życiu społecznym i gospodarczym Gminy.

Przedmiotem regulacji w planie miejscowym jest:

- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 6, stanowiącej własność prywatną - określenie nowych wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów;
- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 25/1, 25/2, stanowiących własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 17US (teren usług sportu i rekreacji) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (leśnikowej) i wskazanie terenu na poszerzenie terenu drogi powiatowej;
- dla działki niezabudowanej oznaczonej nr ewid. 195, stanowiącej własność podmiotu gospodarczego - przeznaczenie terenu na funkcję usługową (usługi gastronomii, handlu), ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, wprowadzenie terenowych obiektów sportowych, basenów, miejsc postojowych;
- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 196, 194, stanowiących własność podmiotu gospodarczego - zmiana wskaźników zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrii dachów i koloru pokrycia dachowego;

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/41, 40/40, 40/39, 40/38, 47/3, stanowiących własność podmiotu gospodarczego - wprowadzenie funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), terenowych obiektów sportowych, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu;
- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 47/14, stanowiącej własność prywatną - przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową, z lokalem usługowym wbudowanym w budynek mieszkalny (usługi gastronomii);
- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/42, 40/43, 40/44, 40/45, stanowiących własność prywatną - wprowadzenie funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu;
- dla działki zabudowanej budynkiem gospodarczym, oznaczonej nr ewid. 26/108, stanowiącej własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 23US (teren usług sportu i rekreacji) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);
- dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, oznaczonej nr ewid. 42, stanowiącej własność prywatną - zmiana funkcji terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskowej);
- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 41/8, stanowiącej własność prywatną - korekta linii zabudowy;
- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 41/9, stanowiącej własność prywatną - zmiana kąta nachylenia dachu, korekta linii zabudowy;
- dla części działki oznaczonej nr ewid. 26/116, niezabudowanej, stanowiącej własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 17US (usługi sportu i rekreacji) na funkcję zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);
- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/1, 40/2, stanowiących własność prywatną - korekta obecnie obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenu;
- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 26/64, 26/11, 26/112, 26/69, 26/105, 26/106, 26/71, 26/57, 26/107, 26/109, 26/110, stanowiących własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 23US (usługi sportu i rekreacji) i terenu o symbolu 81W (tereny urządzeń wodociagowych) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);
- dla działek (część) oznaczonych nr geodezyjnym 99/2, 97/1, 124/1, 124/2, 125, 126/1, stanowiących własność Gminy Skąpe, Powiatu Świebodzińskiego oraz Skarbu Państwa w zarządzie LP Nadleśnictwo Świebodzin - lokalizacja sieci wodociagowej, której celem będzie dodatkowe zaopatrzenie m. Niesulice w wodę z m. Kalinowo; obecnie miejscowość Niesulice zaopatrywana jest w wodę z sieci miejscowości Ołobok. Jednakże, w okresie letnim, zaopatrzenie w wodę odbiorców w miejscowości Niesulice staje się niewystarczające.

Powyższe umożliwi realizację inwestycji oraz optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skąpe, zwanego dalej studium. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionymi obszarami, objętymi planem.

Obszary objęte planem w studium położone są w obrębie strefy mieszkaniowej, zabudowy mieszanej letniskowo-mieszkaniowej z usługami oraz strefy leśnej. Ponadto cały obszar gminy Skąpe objęty jest strefą turystyki i rekreacji. Celem jest udostępnienie atrakcyjnych części terenu gminy klientowi – turyście.

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 otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

Tereny o symbolu ZL,W – tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociagu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi, wykazane na załączniku graficznym nr 4, w studium położone są w obrębie strefy kompleksów leśnych. Mając na uwadze konieczność uwzględnienia przez Gminę potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, podjęto decyzję o konieczności realizacji wodociagu, łączącego miejscowości Kalinowo i Niesulice, którego trasa przebiega w przewadze przez tereny leśne własności Skarbu Państwa.

W związku z powyższym Gmina wystąpiła o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.). Dla gruntów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa, wymagane jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw środowiska.

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 załącznikach graficznych do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Parametry ustalono po analizie istniejącego stanu i sposobu zagospodarowaniu obszaru planu i terenów sąsiednich;
- 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, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.
Występujący na części terenu o symbolu na rysunku planu U użytek sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako las (ls, obecnie własność podmiotu gospodarczego) uzyskał – na mocy decyzji Wojewody Lubuskiego znak RŚ.V.D.lwa.611a-17/04/05 z dnia 14 stycznia 2005r. – zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 5 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266), w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. Zgoda została wydana pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, drogi. Ponieważ w sporządzanym planie na przedmiotowym terenie planowaną funkcją jest funkcja usługowa, nie zachodzi potrzeba ponownego występowania o zgodę dla tego terenu.
Grunty własności Skarbu Państwa, w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Świebodzin, wskazane w planie jako tereny ZL,W – tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi oraz teren oznaczony na załączniku nr 4 symbolem KDW (cz. działki nr ewid. 126/1 – obręb Niesulice), sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako las (ls), uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na mocy decyzji Ministra Klimatu i Środowiska Nr DL-NL..4130.73.2020.PD 1221380.3851769.3128411 z dnia 14 stycznia 2021r.
W przypadku terenów o symbolu ZL,W plan przewiduje tymczasowe zajęcie pasa o szerokości 4,0m na etapie realizacji inwestycji, a docelowo – 2,0m pod faktyczny przebieg wodociągu.
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. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie RDOŚ w Gorzowie Wlkp., PPIS w Świebodzinie oraz PWIS w Gorzowie Wlkp. Projekt planu, przedstawiony organom do uzgodnienia i zaopiniowania, obejmował - oprócz terenów objętych niniejszym projektem - również teren działki nr ewid. 135, tj. większy zakres planu, wskazany w pierwszej uchwale intencyjnej. W związku ze zmniejszeniem obszaru planistycznego, skorygowano ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko. Wcześniejszy szerszy zakres ww. opracowania nie stoi w sprzeczności z ustaleniami tego dokumentu dla terenów ostatecznie objętych planem;
- 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, na terenie o symbolu MN,ML1 objęto ochroną budynek mieszkalny o walorach zabytkowych, 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, kontynuację istniejących funkcji, 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. 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, w szczególności wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, relacji Kalinowo – Niesulice;
- 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. W związku z powyższym, nie stwierdza się potrzeby załączenia do uchwały w sprawie uchwalenia 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;
- 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 z miejscowości Ołobok, dodatkowo teren o symbolu ZL,W jest przeznaczony pod realizację wodociągu magistralnego Kalinowo – Niesulice i wodociągowej sieci rozdzielczej.

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 osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących 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 mieszkaniowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, usługi komercyjne) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi powiatowej. Obszar, dla którego sporządzany jest plan, zlokalizowany jest w granicach jednostki osadniczej, w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Niesulice i stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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 terenów, 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 XIX/147/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 20.03.2020 r. 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 wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005

r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr IV/30/2007 z dnia 23 lutego 2007r. oraz Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr III/21/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r.

Zgodnie z powyższą analizą, rozwiązania urbanistyczne przyjęte w obowiązującym planie dla miejscowości Niesulice (wraz ze zmianami) nie wymagają zmian. Jednakże, w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do obowiązujących przepisów oraz z potrzebą uwzględnienia wniosków inwestorów prywatnych i gminy w zakresie planowanych inwestycji, stwierdzono, że niezbędne jest sporządzenie nowego opracowania planistycznego w zakresie wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny 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 projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Niesulice, 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 zabezpieczają 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.

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 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 planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.