UCHWAŁA NR XXIII/227/2016
RADY GMINY SKĄPE

z dnia 16 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Ołobok, gmina Skąpe

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późń. zm.), w związku z uchwałą Nr XIII/132/2016 Rady Gminy Skąpe z dnia 7 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Niesulicach obręb Ołobok, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr X/58/2011 z dnia 22 czerwca 2011r., ***uchwala się, co następuje:***

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obręb Ołobok, gmina Skąpe, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć maksymalnie wysunięta część nadziemna budowli, płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku, wiaty tworzącą elewację tego budynku, wiaty. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych, infrastruktury technicznej, portierni, urządzeń rekreacyjno-sportowych, elementów małej architektury, dojść, dojazdów,

3) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki budowlanej,

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków i wiat na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki,

5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **ML,U** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, usług sportu i rekreacji, gastronomii,

2) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się teren objęty ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska – teren o symbolu ML,U – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 9. Na obszarze położonym w Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew i krzewów w przypadku prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz ze względów bezpieczeństwa publicznego i pożarowego.

§ 11. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

2) terenów górniczych,

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

4) obszarów osuwania się mas ziemnych,

5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,

6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, których mowa w § 9.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4.
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 13. 1. Ustala się przestrzenie publiczne - tereny publicznych dróg dojazdowych o symbolu KD-D.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

a) realizację elementów małej architektury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,

b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,

c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu tj. 4m.

2. Linie zabudowy, nie wykazane na rysunku planu, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi, z uwzględnieniem sąsiadujących terenów o funkcji leśnej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki od strony kanału Ołobok.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML,U ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej, usługi sportu i rekreacji, gastronomii.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się możliwość lokalizowania: zabudowy rekreacji indywidualnej – budynków typu letniskowego, w tym przeznaczonych na wynajem, terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp., zieleni niskiej w formie skwerów i zieleńców, budynków związanych z funkcją towarzyszącą zabudowie rekreacyjno-wypoczynkowej, tj. sanitariatów, budynków administracyjno-socjalnych, gastronomii, kultury, budynków gospodarczych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej:

   a) 2 kondygnacje nadziemne,

   b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

   c) 7,0m do głównej kalenicy dachu;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków pozostałych:

   a) 2 kondygnacje nadziemne,

   b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

   c) 10,0m do głównej kalenicy dachu;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych:

   a) 1 kondygnacja nadziemna,

   b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

   c) 4,0m do głównej kalenicy dachu;

4) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°÷45°;

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

   a) minimalną 1%,

   b) maksymalną 35%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

   a) minimalną 0,01,

   b) maksymalną 0,7;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%;

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury,

c) komunikacji wewnętrznej, tj. placów, alei, dojazdów, nie stanowiących odrębnych nieruchomości i nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiających komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KD-D.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 47000 m^2.

§ 16. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;

2) dla obiektów usługowych – minimum 4 miejsca postojowe.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach terenu o symbolu ML,U.

Rozdział 6.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 18. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 47000 m^2.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki 150,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 40°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1-3, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 7.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, krajobrazu kulturowego

§ 19. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego, konglomeratów, szkła.

2. Dopuszcza się realizację drewnianych budynków rekreacji indywidualnej.

Rozdział 8.
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy techniczne infrastruktury o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach pasów technicznych infrastruktury:

1) zakazuje się:

a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,

b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych,

c) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m,

d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, wyłącznie na potrzeby własne.

3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych kompaktowych, stacji słupowych lub wbudowanych w budynki.

4. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3 m,

b) dla stacji kompaktowych 5x6 m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki.

6. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

§ 22. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego, istniejącej sieci.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnego ujęcia wody.

§ 25. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §5.

3. Zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, dystrybucyjnej i dalej z sieci przesyłowej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami §8.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego - tereny o symbolu KD-D – tereny publicznych dróg dojazdowych, na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, o szerokości od 0m do 23 m zgodnie z rysunkiem planu.

2. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, barier akustycznych, pasów zieleni oraz inwestycji wskazanych w §13 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 9.
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 29. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

§ 30. Ustala się 30%–ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 31. Traci moc uchwała Rady Gminy Skąpe Nr IV/16/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej w miejscowości Niesulice – obręb Ołobok, gmina Skąpe (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 10, poz. 282).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Halina Staszyńska

Sekcja mapy 5.173.24.18.2.3, 5.173.24.18.2.1, 5.173.24.18.2.4, 5.173.24.18.2.2, 5.173.24.18.1.4, 5.173.24.18.1.2, 5.173.24.18.4.1, 5.173.24.18.4.2, 5.173.24.18.3.2
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Skąpe, Świebodzin - obszar wiejski, Lubrza
Obręb ewidencyjny: Ołobok, Borów, Niesulice, Przełazy

Znak: GK.V.6642.941.2016.KN

Mapa zasadnicza

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Przewiduje się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Pułaskiego 9, 66-200 Świebodzin
Nazwa mapy (rodzaj mapy)	Mapa zasadnicza 1:1000
Data sporządzenia kopii (wydruku)	wydruk z mapy numerycznej
Data wydania kopii	18.05.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Ewa Kłosiak INSPEKTOR

5786954,00 5786954,00

5527823,38 5529852,62

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBRĘB OŁOBOK, GMINA SKĄPE

SKALA 1:1000 0 10 20 40 60m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKĄPE
NR XXIII /227/ 2016
Z DNIA 16 GRUDNIA 2016 R.

N

KD-D

KANAŁ OŁOBOK

ML,U

ZL

GM. ŚWIEBODZIN
GM. SKĄPE

0001, Borów

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ML,U — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ, USŁUG SPORTU I REKREACJI, GASTRONOMII
- KD-D — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN
- ZL — TERENY LEŚNE
- KD-D — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SKĄPE
SKALA 1:25 000

GM. SWIEBODZIN

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN
- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA STREFY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- CIĄGI EKOLOGICZNE
- DROGA LOKALNA
- PROJEKTOWANE TRASY ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
- OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- SZLAKI KOMUNIKACJI WODNEJ
- TERENY I LEŚNE I ZADRZEWIONE
- STREFA ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, GOSPODARCZEJ, USŁUGOWEJ
- STREFA OSADNICTWA WIEJSKIEGO
- STREFA ZABUDOWY MIESZANEJ LETNISKOWO-MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- OBSZARY DO ZALESIEŃ
- TERENY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- WODY I CIEKI POWIERZCHNIOWE
- PROJEKTOWANE PRZYSTANIE WODNE

PRACOWNIA PROJEKTOWA ArKom Zielona Góra • ul.Niecała 20

ZESPÓŁ AUTORSKI:
MGR INŻ. ARCH. AGNIESZKA NIERZWICKA-MRÓZ
- UPR. URB. NR 1493
MGR INŻ. GRZEGORZ MRÓZ
INŻ. AGNIESZKA SYNOWIEC

5786457,92 5786457,92

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/227/2016

Rady Gminy Skąpe

z dnia 16 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 7 ust.7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 885 ze zm.) ***Rada Gminy Skąpe rozstrzyga, co następuje:***

1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:

a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

b) kredytów i pożyczek,

c) obligacji komunalnych,

d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Niniejszy 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 2016r. poz. 778), nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.Prace nad sporządzeniem niniejszego projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XIII/132/2016 z dnia 7 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obręb Ołobok, gmina Skąpe, obejmującego część działek nr ewidencyjny 151, 152/6, zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.Obecnie na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej w miejscowości Niesulice – obręb Ołobok, przyjętego uchwałą rady Gminy Skąpe Nr IV/16/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2010r. Nr 10, poz. 282). Na podstawie ustaleń ww. planu miejscowego realizowane są zamierzenia, umożliwiające uregulowanie stanu prawnego terenu, a także jego uporządkowanie, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, a także realizację infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji sanitarnej.Niniejszy projekt planu sporządzono na wniosek prywatnego inwestora. W obecnie opracowywanym planie przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu – ośrodek wypoczynkowy. Przedmiotem regulacji jest dostosowanie zapisów planu do bieżących potrzeb inwestora w zakresie m.in.: wskaźników zagospodarowania terenu, korekty linii zabudowy, parametrów kształtowania zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe umożliwi dalszą realizację inwestycji oraz optymalne wykorzystanie terenów już zainwestowanych.Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 6,72 ha w obrębie Ołobok – miejscowość Niesulice. Grunty objęte ustaleniami planu to praktycznie w całości własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Świebodzin. Obszar planu stanowią tereny zurbanizowane i zagospodarowane funkcją rekreacyjno-wypoczynkową od ok. 45 lat. W planie przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych w zakresie lokalizacji obiektów, regulacje w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także leśnego statusu gruntów.Teren, przeznaczony w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową (KD-D), jest faktycznie użytkowany jako droga dojazdowa do terenów rekreacyjnych, plaży i kanału Ołobok. Wyznaczenie i właściwe użytkowanie drogi, będącej również korytarzem sieci infrastruktury technicznej, pozwoli na ochronę gruntów leśnych, zapewni sprawny dojazd pojazdów specjalnych w obszar linii brzegowej jeziora Niesłysz oraz do terenów leśnych w przypadku zagrożenia pożarowego.W trybie sporządzania planu stwierdzono zgodność 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 naniesionym obszarem, objętym planem.Obszar objęty planem w studium położony jest w obrębie strefy zorganizowanej działalności inwestycyjnej, gospodarczej, usługowej. Dla terenów objętych tą strefą studium ustala następujące wymagania:

- kompleksowego podejścia planistycznego – w celu określenia szczegółowych rozwiązań komunikacji wewnętrznej, charakteru zabudowy, działań ochronnych w stosunku do terenów przyległych, sposobu zabezpieczenia w sieci infrastruktury technicznej,
- akcji promocyjnej i rozpoznania potrzeb inwestorskich – w celu określenia możliwości osiągnięcia wysokiej aktywizacji gospodarczej tych terenów, stworzenia nowych alternatywnych miejsc pracy dla mieszkańców gminy.

Ponadto cały obszar gminy Skąpe objęty jest strefą turystyki i rekreacji. Celem jest udostępnienie atrakcyjnych części terenu gminy klientowi – turyście. Podstawowym elementem prowadzonych usług turystycznych będą istniejące jeziora i projektowane stawy oraz zbiorniki retencyjne. W pierwszej kolejności zakłada się rozwój tej funkcji w rejonie wsi Niesulice, Ołobok, Łąkie, Kalinowo. Dla strefy tej studium zakłada w szczególności:

- modernizację, odbudowę istniejących stawów i budowę zbiorników retencyjnych wraz z ich turystycznym udostępnieniem,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych,
- uruchomienie terenów turystycznych w obrębie tej strefy winno odbywać się w ramach założonych i zaakceptowanych przez organy gminy programów, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- rozwój usług obsługujących ruch turystyczny, np. wypożyczalnie i serwisy sprzętu turystycznego, pensjonaty, gastronomia, inne.

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny objęte planem zlokalizowane są w obszarze zurbanizowanym, z dostępem do istniejącego układu komunikacyjnego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w trybie opracowania planu nie wykazano potrzeb w tym zakresie;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

   a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – nie dotyczy;

   b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – teren objęty planem położony jest w obszarze zurbanizowanym od ok. 45 lat, zagospodarowanym funkcją ośrodka wypoczynkowego, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowić będą także podstawę zrównoważonego

rozwoju, uzupełnią listę terenów ofertowych w gminie, co powinno pozytywnie wpłynąć na demografię, poziom życia mieszkańców, a także gospodarkę i rynek pracy w gminie. Gmina Skąpe nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie ww. analizy planuje się w 2017r. W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy. Ustalenia projektu planu nie generują dodatkowych kosztów wykonania inwestycji. Ze względu na możliwość prowadzenia na terenie objętym planem działalności gospodarczej, przewiduje się zwiększenie wpływów z tytułu m.in. podatku od prowadzenia działalności gospodarczej. 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 podziemnych i gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej oraz drogi dojazdowe. Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446), 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 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 2013r., poz. 1235 ze zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy skutków wpływu ustaleń planu 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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