**UZASADNIENIE**
**do Uchwały Nr ……/…../…… Rady Gminy Skąpe, z dnia …… 2026 roku**
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
**części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr IV/29/07 z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci kanalizacyjnej w gminie Skąpe.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza obszar objęty opracowaniem głownie pod tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego sieci kanalizacyjnej oraz urządzeń towarzyszących, istniejące tereny leśne i tereny publicznej drogi dojazdowej. W wyznaczonym obszarze planu powstała i funkcjonuje obecnie sieć kanalizacji sanitarnej.

Plan Ogólny Gminy Skąpe został przyjęty Uchwałą Nr XXIV/208/2026 Rady Gminy Skąpe z dnia 22 maja 2026 r. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono w Planie Ogólnym strefę infrastrukturalną, oznaczoną symbolem **6SI**, strefy otwarte, oznaczone symbolami **100SO** i **103SO** oraz strefy produkcji rolniczej oznaczone symbolami **18SR**, **19SR**, **131SR** oraz **132SR**. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zostały opracowane z uwzględnieniem ustaleń Planu Ogólnego Gminy Skąpe. Tereny, na których plan dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, jak również tereny, nad którymi dopuszczono zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowych, znajdują się w strefie planistycznej, w której profilu dodatkowym znajduje się teren elektrowni wiatrowej.

Ustalenia planu są zatem zgodne z ustaleniami *Planu Ogólnego Gminy Skąpe*, uchwalonego uchwałą nr XXIV/208/2026 Rady Gminy Skąpe, z dnia 22 maja 2026 r.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe,* prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku *z uchwałą nr VI/49/2024 Rady Gminy Skąpe, z dnia 6 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów ewidencyjnych Rokitnica, Węgrzynice, Międzylesie, gmina Skąpe.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 z późn. zm.) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak

zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 z późn. zm.). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych wszystkimi ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW**. Plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach tych terenów:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PEW** oraz **12RZP** i **13RZP**;
- w przypadku zachodzenia łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad teren inny niż oznaczony symbolem **PEW**, wysokość położenia końcówki łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może być mniejsza niż 20 m, licząc od najwyższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 5 sztuk.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla dróg publicznych oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%, gdyż w związku z ustaloną funkcją nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości, a tym samym podstaw do naliczenia stawki procentowej.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego planu ogólnego w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych

miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu, jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 14 i § 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 14 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana była zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Skape, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa. W ramach tego etapu procedury nie złożono wniosków prywatnych. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z uchwaleniem Planu Ogólnego konieczne było dostosowanie ustaleń projektu planu miejscowego do jego zapisów, dlatego projekt planu miejscowego został ponownie skierowany do zaopiniowania i uzgodnienia. Większość terenów rolnictwa z zakazem zabudowy zmieniono na tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, ze względu na wyznaczenie na tym obszarze stref SR, w których nie dopuszcza się terenów rolnictwa z zakazem zabudowy.

Do dnia 13 czerwca 2026 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Ponadto zakres planu został zmniejszony o działkę nr 4/4 obręb Rokitnica, w celu zachowania zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z projektem Planu Ogólnego Gminy.

W dniu 12 sierpnia 2026 r. Wójt Gminy Skąpe ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone

były w dniach od 27 sierpnia 2026 r. do 30 października 2026 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Skąpe, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 1 października zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Skąpe, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji społecznych została złożona jedna uwaga, którą Wójt Gminy Skąpe zdecydował się uwzględnić.

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu 1 października 2026 r. o godzinie 16:30. Nikt nie zgłosił wcześniej chęci udziału w dyżurze projektanta. Nikt również nie stawił się w Urzędzie Gminy w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu … uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Gminy Skąpe.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (pismo WZŚ.411.139.2024.EK, z dnia 18 października 2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świebodzinie (pismo NZ.9011.12.2024, z dnia 18 października 2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.