

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz uchwały Nr XXXIII/340/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, będący integralną częścią graficzną uchwały, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej";
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, tarasów, z wyłączeniem balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez rzut prostokątny obrysu zewnętrznych krawędzi dachów na powierzchnię terenu;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P,U;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono linią ciągłą.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem zbliżenia nowych, kontenerowych stacji transformatorowych do linii rozgraniczających terenów z drogami na odległość nie mniejszą niż 2 m;
- 2) wiat śmietnikowych;
- 3) obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie rozwiązań służących eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz instalacji do spalania biomasy.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz zachowania jednolitej kolorystyki zabudowy w ramach działki budowlanej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P,U, ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) budynków sanitarnych, socjalnych, biurowych lub innych na potrzeby zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
 - d) zbiorników przemysłowych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) portierni,

- g) placów składowych,
- h) dojeżdż i dojazdów,
- i) miejsc parkingowych,
- j) obiektów i urządzeń małej architektury,
- k) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- l) obiektów związanych z retencją wód;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w tym:
 - a) w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających tereny z drogą krajową, leżącą poza granicami planu,
 - b) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;
- 4) dla zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 30,0 m,
 - b) dach: płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalny: 3,0,
 - b) minimalny: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) miejsca parkingowe:
 - a) minimalnie: □ 1 miejsce parkingowe na 400 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów, □ 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych,
 - b) lokalizacja i konstrukcja nawierzchni miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych na terenach biologicznie czynnych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 27,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) chodników,
 - b) dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych,

- c) miejsc parkingowych,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) obiektów małej architektury,
- f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- g) tablic informacyjnych,
- h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- i) zieleni.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę obszaru objętego planem w zakresie, w jakim położony jest on w granicach złoża węgla brunatnego „Rzepin” WB 5604.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane wyżej parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie:

- 1) wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;

2) wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
 - b) zakazuje się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej, leżącej poza granicami planu;
- 2) w zakresie systemu parkowania nakaz:
 - a) zabezpieczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu,
 - b) realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 miejsc parkingowych, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:
 - a) ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe: odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe: ☐ zagospodarowanie w granicach terenu lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) woda: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem własnego ujęcia wody z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) energia elektryczna: z sieci energetycznej, ☐ z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystywania energii wiatru,
 - e) gaz: z sieci gazowej,

- f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym: □ ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń, □ z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, przy czym zakazuje się wykorzystywania energii wiatru,
- g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 16. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenu zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P,U w wysokości 10%.
- 2) terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW w wysokości 1%.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXVII/266/05 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, obręb Świecko, dla terenu inwestycyjnego przy terminalu (opubl. Dz. U. Woj. Lub. nr 14 poz. 288 z dnia 01.04.2005 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI KOMPLEKSU NR 2 KOSTRZYŃSKO-SŁUBICKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/614/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 stycznia 2023 r.



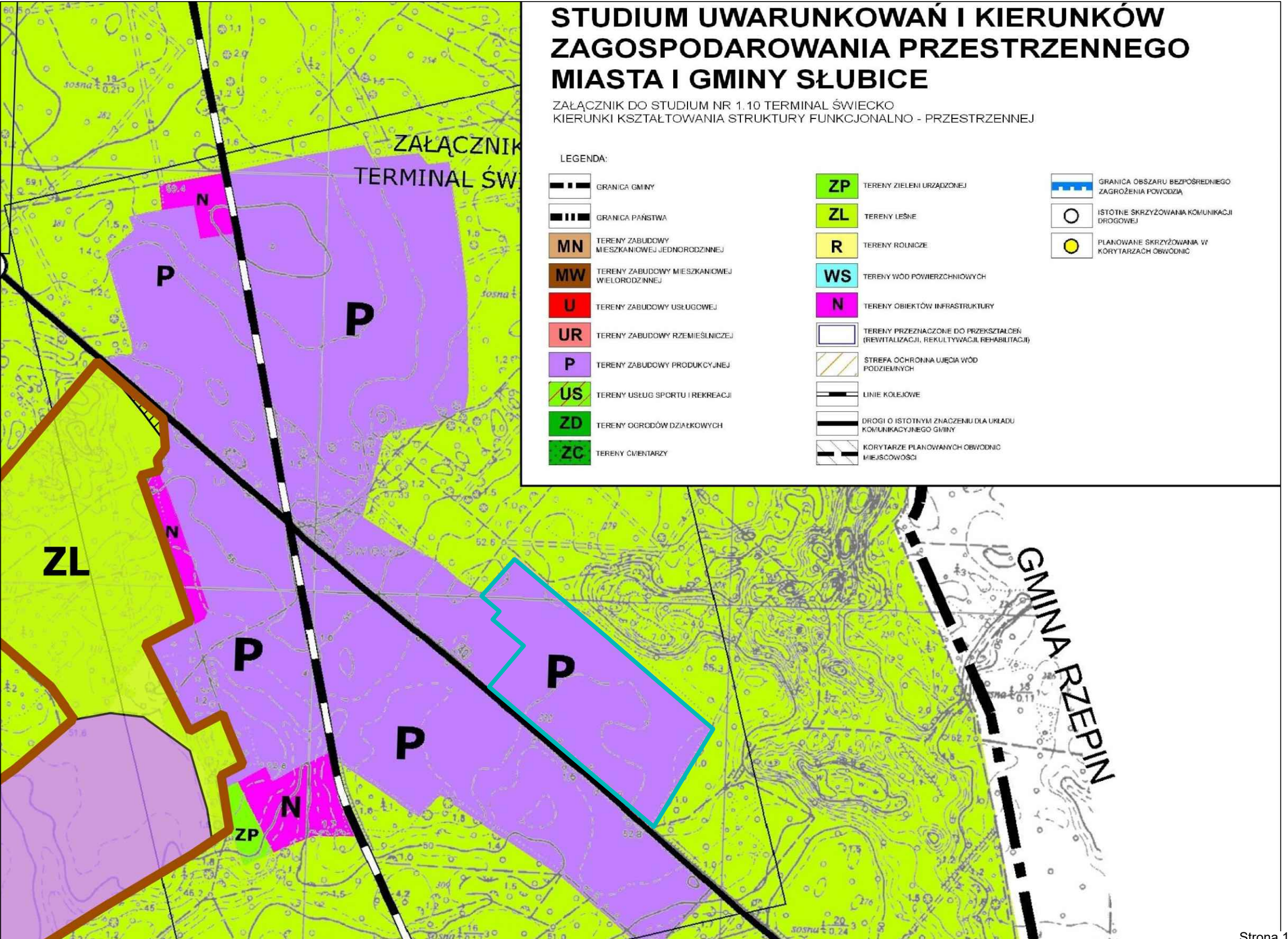
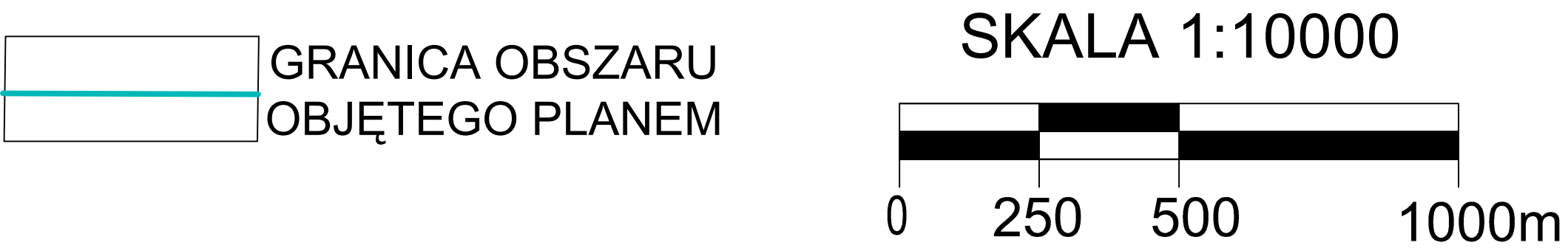
- OZNACZENIA:**
- USTALENIA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

INFORMACJA

GRANICA ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RZEPIN" WB 5604

OBSZAR OBJĘTY PLANEM LEŻY W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO CZWARTORZĘDOWEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUBICE



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 08 grudnia 2021 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 03 stycznia 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Słubicach postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Zatem gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/614/2023
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 stycznia 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 maja 2021 r. przez Radę Miejską w Słubicach Uchwały Nr XXXIII/340/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 15,5 ha.

Dla obszaru objętego uchwałą obowiązuje uchwała Nr XXVII/266/05 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice, obręb Świecko, dla terenu inwestycyjnego przy terminalu (opubl. Dz. U. Woj. Lub. nr 14 poz. 288 z dnia 01.04.2005 r.).

Opracowanie miejscowego planu miało na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych, poprzez dodanie funkcji usługowej, jako możliwej do realizacji na tym obszarze i uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej na obszarze planu.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje, iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony żaden wniosek.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznego projektu planu. Przy opracowywaniu ostatecznego projektu planu ze względu na zobowiązania gminy po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie

Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). *Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.* – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA, sygn. II OSK 1208/13. Brano pod uwagę, art. 32 ust. 1 Konstytucji (Dz.U. z 1997 r. poz. 483 ze zm.) – zasadę równości wobec prawa: *„Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”*. Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 31 stycznia 2013 r., sygn. akt: II OSK 2391/12).

Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ale i ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok NSA sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: *„Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów”*. Przy podejmowaniu rozwiązań planistycznych brano pod uwagę zasadę proporcjonalności, poprzez rozważenie różnych możliwości realizacji zagospodarowania obszaru planu.

Studium jako dokument nadrzędny wyznacza kierunki w zagospodarowaniu terenów, w planie miejscowym jest to uszczegółowione. Dla przedmiotowego obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, przewiduje tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolem P, określając możliwości zagospodarowania: *„W ramach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację:*

- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich usług,*
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,*
- na terenach produkcyjnych zlokalizowanych poza granicami miasta Słubice, inwestycje (określone na podstawie przepisów odrębnych) mogące znacząco wpływać na środowisko oraz warunki zamieszkania ludzi, mogą być lokalizowane wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”*

Ustalono wskaźniki i parametry:

- „wysokość zabudowy maksymalnie 25 m (nie dotyczy masztów i kominów),*

-zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

-obowiązek lokowania bufora w postaci zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnie 15 m na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej (MN, MW)”.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium. Wysokość zabudowy ustalono zgodnie z w ww. obowiązującym planem przyjętym w 2005 r.

Podjęcie prac nad planem i przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie są przewidziane w analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której wyniki przyjęto uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słubice w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednak upływ czasu od roku 2018 r. oraz potrzeby podniesienia potencjału gospodarczego gminy Słubice i umożliwienie rozwoju inwestycji w ramach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, przesądziło o potrzebie zmiany planu miejscowego z 2005 r.

Plan spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, a także uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 2240). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych

sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zapisy planu uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostki osadniczej. Rozwiązania przyjęte w planie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Dla obszaru objętego planem, studium nie przewiduje obszarów przestrzeni publicznej oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania, dlatego odstąpiono od podejmowania ustaleń w tym zakresie.

Plan obejmuje fragment złoża węgla brunatnego „Rzepin” WB 5604. Jednak dla tego złoża nie wyznaczono granic terenu i obszaru górniczego. Kopaliny należące do nieodnawialnych zasobów środowiska przyrodniczego podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu, stosownie do art. 3 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.). Ochrona zasobów środowiska realizowana jest na podstawie Prawa ochrony środowiska oraz ustaw szczególnych (art. 81 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska). W myśl art. 125 ustawy Prawo ochrony środowiska, złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Szczegółowe zasady gospodarowania złożami kopalin i związanej z eksploatacją złoża ochrony środowiska określają przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.). Jednakże ze względu na dotychczas obowiązujący plan miejscowy dla terenów leżących w granicach tego złoża, podtrzymano przeznaczenie przewidziane w obowiązującym planie, wykazując na rysunku planu granice złoża. Ponadto w doktrynie przyjmuje się, *"nie oznacza to jednak obowiązku ukształtowania planu miejscowego w sposób umożliwiający eksploatację złoża kopaliny"* (A. Lipiński, R. Mikosz, Ustawa Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz, s. 237 powołane (za:) B. Rakoczy, Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz, Lex 2015). Końcowo zaznaczono, że nie sposób wprowadzać nakazy, zakazy, dopuszczenia czy ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na obszarze udokumentowanego konfliktowego złoża celem zapewnienia eksploatacji złoża kopaliny, gdyż byłoby to działanie nieracjonalne, naruszające wyrażoną w art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 1 pkt 50 ustawy Prawo ochrony środowiska, zasadę zrównoważonego rozwoju (a w jej ramach wyważanie różnych interesów).

Planem nie wprowadza się dodatkowych obciążeń do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu, które spowodowałyby zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”.

Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. W trakcie dalszych prac nad projektem planu stwierdzono, iż koniecznym było pozostawienie terenu drogi wewnętrznej KDW wyznaczonego w miejscowym planie z 2005 r. na działce o nr ewid. 7/7, obręb Świecko, w celu zachowania połączenia dróg KDW7 i KDW10 wyznaczonych w ww. miejscowym planie. Po wprowadzeniu zmian projekt planu ponownie przekazano do opiniowania i uzgodnienia. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu.

Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 28 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 08 grudnia 2022 r., uwagi przyjmowano do 03 stycznia 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne oraz konsultacje społeczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-wschodniej części kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, został skierowany przez Burmistrza Słubic, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.