

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w Kunicach, gmina Słubice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w Kunicach, gmina Słubice, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, zwany w dalszej części uchwały rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy danej linii, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w rysunku planu; w obrębie którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty albo zewnętrznej ściany nowego budynku albo konstrukcji wsporczej i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) 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. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami: **1PEF, 2PEF**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**.

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

§ 5. 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 zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarze chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” oraz inwestycje celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Słubice: nr stan. w miejscowości: 14, AZP 55-06/19, czas powstania: PS – późne średniowiecze osada, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakaz zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania **terenów elektrowni słonecznej 1PEF, 2PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele związane z produkcją energii słonecznej;
- 2) zakaz sytuowania:
 - a) budynków, wiat oraz konstrukcji wsporczej i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenie 2PEF,
 - b) obiektów trwale związanych z gruntem uniemożliwiających eksploatację złoża w przyszłości w granicach złoża piasków i żwirów „Rybocice-Kunice”;
- 3) nakaz urządzenia strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczonej na rysunku planu, dla której ustalono:
 - a) nakaz lokalizowania zieleni osiagającej docelowo wysokość powyżej 5,0 m,
 - b) zakaz lokalizowania budynków, wiat oraz konstrukcji wsporczej i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, miejsc do parkowania i powierzchni utwardzonych;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości od 15,0 m do 20,0 m od linii rozgraniczających terenu;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków, wiat: maksymalnie 5,0 m,
 - b) konstrukcji wsporczej i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: maksymalnie 6,0 m;
- 6) dach:
 - a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna: 0,02, minimalna: 0,0001;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,02;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, w tym urządzenie strefy zieleni izolacyjnej na terenie 1PEF.

§ 8. W zakresie granic i sposobów 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 chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”;
- 3) z zachowaniem § 7 pkt 2 lit. b uchwały, ochronę złoża piasków i żwirów „Rybocice-Kunice”.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek: 20,0 m²,
 - b) minimalną 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°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 ze strefą kontrolowaną, wyznaczoną na rysunku planu:
 - szerokość strefy kontrolowanej 24,0 m, tj. po 12,0 m od osi gazociągu w obie strony,
 - dopuszcza się roboty budowlane związane z obsługą gazociągu,
 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV z korytarzami technicznymi, wyznaczonymi na rysunku planu:
 - szerokość korytarza technicznego 14,0 m, tj. po 7,0 m od osi linii 15 kV w obie strony,
 - zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość 7,0 m i więcej,
 - zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - dopuszczenie robót budowlanych, przeniesienia, usunięcia lub skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych; w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla korytarzy technicznych tracą moc.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej KDD oraz z dróg leżących poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) system parkowania:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie minimum jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 000 m² powierzchni zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu, z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych: do sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w ramach terenu inwestycji,
 - c) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, w przypadku braku sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci energetycznej,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z energii elektrycznej, w tym pochodzącej z instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej oraz realizacji urządzeń wodnych.

§ 12. Dla terenu drogi dojazdowej KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym od 10,0 m do 22,6 m;
- 2) zagospodarowanie na cele komunikacji i obsługi ruchu.

§ 13. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 14. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXVIII/271/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia r.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu wyznaczenie terenu pod lokalizację odnawialnych źródeł energii (OZE) w gminie Słubice. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 127,3 ha.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zastosowano postępowanie uproszczone, o którym mowa w art. 27b ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): miejscowy plan dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym wyłączono elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 oraz z 2023 r. poz. 553).

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXVIII/271/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z art. 27b ust. 4 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego Burmistrz Słubic ogłosił poprzez:

- publikację w prasie ogłoszeniem zamieszczonym w „Gazecie Wyborczej” w dniu 14 listopada 2023 r.,
- ogłoszenia wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz ogłoszenia wywieszone w miejscowości Kunice,
- ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice.

Następnie przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły sporządzenie projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko. W projekcie ustalono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarze chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry”, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), a także wyznaczono tereny elektrowni słonecznej. Następnie wystąpiono do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego oraz wystąpiono o opinie i uzgodnienia, a także ogłoszono i przeprowadzono konsultacje społeczne. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych wprowadzono niezbędne zmiany do projektu planu i ponowiono niezbędne czynności.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o konsultacjach społecznych zamieszczane były na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i w miejscowości Kunice, w prasie i w Biuletynie

Informacji Publicznej Gminy Słubice. W trakcie postępowania zorganizowano konsultacje społeczne. Procedura planistyczna prowadzona była z zachowaniem jawności i przejrzystości.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240),
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 8) prawo własności,
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) potrzeby interesu publicznego,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej,
- 17) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 18) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Z uwagi na specyfikę planu, nie ustalono zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania. Z uwagi na występowanie udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Rybovice-Kunice” ustalono jego ochronę polegającą na zakazie sytuowania obiektów trwale związanych z gruntem uniemożliwiających eksploatację złoża w przyszłości.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W uchwale Nr LXI/712/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono aktualność posiadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak w celu dostosowania do aktualnych i przyszłych potrzeb mieszkańców przeprowadzono procedurę planistyczną.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w Kunicach, gmina Słubice, został skierowany przez Burmistrza Słubic do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.