

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr ..... z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
położonych w zachodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w  
Słubicach

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLIX/565/2022 z dnia 27 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w zachodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą LI/596/2022 z dnia 22 grudnia 2022r, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Uchwałą intencyjną objęto obszar położony w obrębie 3 miasto Słubice, oraz w obrębie Świecko o łącznej powierzchni ok. 39,30 ha. Grunty stanowią własność podmiotów gospodarczych, Gminy Słubice, Województwa Lubuskiego, Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach, ENEA Operator S.A., Skarbu Państwa – w zarządzie PGL Lasów Państwowych, Starosty Słubickiego.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałami Rady Miejskiej w Słubicach:

- Nr LVI/358/98 z dnia 16 czerwca 1998r.
- Nr XIV/147/2000 z dnia 27 stycznia 2000r.
- Nr XXI/196/2016 z dnia 21 czerwca 2016r.
- Nr XIII/102/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r.

Plan sporządzono w celu uporządkowania i uregulowania ustaleń (w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa) wyznaczonych w poprzednich dokumentach planistycznych terenów o funkcji przemysłowo-usługowej.

Za wyjątkiem działek nr ewidencyjny 74/94, 74/95 obręb 3 miasto Słubice (1,8784 ha), niewielkiej enklawy lasu nastąpiła już całkowita urbanizacja terenu objętego planem.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zwanego dalej studium oraz uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977), zwanej dalej ustawą. Do projektu uchwały dołączono wrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

Zgodnie z obowiązującym studium przedmiotowe obszary określone są jako tereny, zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolem P:

„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.

Dla terenów zabudowy produkcyjnej (P), sugeruje się następujące standardy:

- 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.”

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

Mając na względzie, że obecnie obowiązujące na terenie opracowania przepisy prawa miejscowego (obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) ustalają maksymalną wysokość zabudowy na 30 m w sporządzonym planie utrzymano tę wartość mając na względzie zapis obowiązującego studium tj. „zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Ponadto, utrzymanie przyjętych wcześniej maksymalnych gabarytów zabudowy w obszarze już zurbanizowanym, uzbrojonym w infrastrukturę techniczną jest podyktowane zasadami zrównoważonego rozwoju, względami ekonomicznego gospodarowania przestrzenią oraz dbałością o finanse publiczne.

Ze względów przestrzennych i środowiskowych w planie nie przewidziano lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ponadto, na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte, w tym tereny zamknięte kolejowe. Te drugie – linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 3 - graniczą bezpośrednio z obszarem planu od strony północnej.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu, zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla projektowanej zabudowy. Parametry ustalono po analizie stanu istniejącego w terenie, sposobu zagospodarowaniu terenów wskazanych w studium oraz wynikających z obowiązujących planów miejscowych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zasad ochrony wód, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

W obszarze planu występuje niewielki fragment udokumentowanego złoża surowców węgla brunatnego „Rzepin”. W ustaleniach planu wprowadzono utrzymanie leśnej funkcji terenu oraz zakaz zabudowy w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego.

Plan przewiduje możliwość lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Wystąpiono natomiast o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych będących własnością Gminy Słubice w areale 0,4184 ha, którą uzyskano decyzją z dnia 26 maja 2023r. znak DW.V.7151.1.8.2023.

W trakcie sporządzania projektu, ze względu na brak takiej potrzeby, nie występowało o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 2022r., poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w

Słubicach oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis: W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zapis dotyczący obowiązku spełnienia wymagań w zakresie zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu *nie wpłynęły /wpłynęły uwagi do ww. projektu*. 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 przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu organów, podmiotów, osób prawnych i fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (przemysł, usługi, inna działalność gospodarcza) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 29, z której – poprzez publiczne drogi lokalne - odbywać się będzie obsługa komunikacyjna terenu opracowania planu. Przedmiotowy teren, ze względu na charakter funkcji (tereny usługowo-przemysłowe) i potencjalną uciążliwość, zlokalizowany jest poza terenami osadniczymi miejscowości Słubice, Kunowice, przy jednoczesnym korzystnym położeniu w stosunku do układu komunikacyjnego.

Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem następować będzie poprzez obsługę komunikacyjną z publicznych wojewódzkich, gminnych zlokalizowanych poza obszarem planu.

W planie utrzymano szerokości dróg lokalnych oraz terenów komunikacji wewnętrznej o symbolu 1KR. Wydzielono nowe tereny o symbolu 2KR, w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszarów przyległych.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Stanowić będą także podstawę zrównoważonego rozwoju tej części gminy Słubice.

Realizacja inwestycji zapisanych w sporządzanym planie miejscowym wpłynie korzystnie na finanse publiczne gminy, również poprzez tworzenie nowych miejsc pracy.

Miasto i Gmina Słubice posiada opracowaną analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Uchwała Rady Miejskiej Nr LVII.453/2018 z dnia 12 października 2018r. 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. Zgodnie z wynikami tej analizy, którą objęto plany miejscowe od 2014 roku, wszystkie plany spełniają wymogi formalno-prawne, jednakże, uwzględniając fakt, że obecnie, na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia czterech aktów prawa miejscowego, w tym jeden z 1998 roku, należało sporządzić nowe opracowanie planistyczne uwzględniające również nowe wymogi prawne.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy regulują sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. Do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Plan został sporządzony zgodnie z nowymi przepisami.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40), 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.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.