

Projekt

z dnia 24 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stacji bazowej telefonii komórkowej przy MOP Sosna, gmina Słubice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LV/645/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stacji bazowej telefonii komórkowej przy MOP Sosna, gmina Słubice

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla stacji bazowej telefonii komórkowej przy MOP Sosna, gmina Słubice - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren lasu - oznaczony symbolem L,
- 2) teren telekomunikacji - oznaczony symbolem IT.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,
- 2) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) leśny sposób zagospodarowania - w odniesieniu do terenu L - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w postaci budowli - do 65 m - w odniesieniu do terenu IT,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 0,95 - w odniesieniu do terenu L,
 - b) 0,2 - w odniesieniu do terenu IT,
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) odprowadzania ścieków przemysłowych do wód otwartych, budowli melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - c) lokalizacji składowisk odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- 6) w obrębie wyznaczonego w planie terenu funkcjonalnego IT podlegającego zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu jego użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu,
- 7) dopuszczenie:
 - a) wydzielania działek pod budowlę infrastruktury technicznej, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania,
 - b) tablic informacyjnych,
- 8) brak wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w całości:
 - a) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
 - b) w granicach złoża węgla brunatnego „Rzepin” (nr identyfikacyjny: WB 5604),
- 2) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
- 3) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem,
- 4) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych oraz przestrzenne formy ochrony przyrody.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z ust. 4 pkt 5 oraz ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w ust. 5.

7. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż w obszarze objętym planem nie występuje konieczność ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się dojazd do obszaru objętego planem poprzez drogi leśne, z wykluczeniem dojazdu poprzez MOP Sosna.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez kanały technologiczne oraz inne wolnostojące budowle nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
- 3) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych.

10. W obszarze objętym planem nie wyznacza się:

- 1) linii zabudowy,
- 2) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 3) wydzielonych budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

§ 3. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA STACJI BAZOWEJ TELEFONII KOMÓRKOWEJ PRZY MOP SOSNA,
GMINA SŁUBICE**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
STACJI BAZOWEJ TELEFONII KOMÓRKOWEJ PRZY MOP SOSNA, GMINA SŁUBICE**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Słubicach nr LV/645/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla stacji bazowej telefonii komórkowej przy MOP Sosna, gmina Słubice o powierzchni ok. 0,7 ha stanowiącego - odpowiednio - tereny funkcjonalne L i IT (działka nr ewid. 236/11).

Tym samym, niniejszy plan po raz pierwszy formułuje ustalenia planistyczne dla przedmiotowego obszaru.

Opracowanie planu miejscowego (na wniosek Inwestora) miało na celu uregulowanie wszelkich zagadnień funkcjonalno-przestrzennych w związku z planowaną realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (tj. stacji bazowej telefonii komórkowej) przede wszystkim w zakresie konieczności przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi, jak także zdefiniowanie dojazdu do terenu IT poprzez drogi leśne, z jednoznacznym wykluczeniem skomunikowania tego terenu poprzez MOP Sosna.

W związku z powyższym na potrzeby niniejszego planu uzyskano zgodę ministra właściwego ds. środowiska (nr z dnia) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ze względu na charakter (specyfikę funkcjonalną) planu miejscowego odstąpiono od określania zasad dotyczących scaleń i podziałów nieruchomości, natomiast ze względu na wprowadzony w planie zakaz lokalizacji budynków - również części wskaźników i ustaleń określających parametry zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z uwzględnieniem odrębnych przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 4), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Słubicach (stanowiący załącznik nr 1). Rysunek planu, jako reprezentacja graficzna danych przestrzennych, został sporządzony na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 i 1a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, właściciela nieruchomości (Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych), zainteresowanego Inwestora oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Słubic realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy właściwie zabezpieczą środowisko przyrodnicze (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi tworzy harmonijną całość z otoczeniem, co m.in. poprzez parametryzację czy też dookreślenie obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej pozwala utrzymać "porządek urbanistyczny" uwzględniający szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych

z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. **Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Słubicach uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.**

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie występują tu również żadne tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak także przestrzenne formy ochrony przyrody oraz żadne formy ochrony konserwatorskiej. Obszar objęty planem położony jest natomiast w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” oraz złoża węgla brunatnego „Rzepin” (nr identyfikacyjny: WB 5604).

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Słubicach (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiało wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy poprzez swoje ustalenia planistyczne nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy Słubice w zakresie infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę tę przyjęto uchwałą nr LXI/712/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 października 2023 r.