

**Uchwała Nr ...  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia ... roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Osów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/191/2020 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Osów, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r. oraz uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z 22 lutego 2022 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwała co następuje:

**§1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Osów” zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Osów określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od istniejących dróg położonych poza granicą planu, w której można lokalizować panele fotowoltaiczne i inwertery oraz budynki;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchni działki budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi.

**§3.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

## **Rozdział I**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§4.** Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu jako teren obiektów produkcyjnych – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną - oznaczony na rysunku symbolem **P-EF**.

**§5.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
  - 2) lokalizację paneli fotowoltaicznych i inwerterów oraz budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się:
  - 1) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek;
  - 2) lokalizację dojazdów i dojazdów.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektów budowlanych, wznoszonych na czas budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami planu.

**§6.**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
  - 3) ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;
  - 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się granicę strefy ochronnej dla lokalizowanych na terenach elektrowni fotowoltaicznych tożsamą z linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem P-EF.

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

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Trzebnickie Niwy, AZP 43-17/13 w granicy wyznaczonej na rysunku planu objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

**§8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§10.** W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu P-EF;
- 2) uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód” nr 69/98/Ł z dnia 25.09.2017 r.

**§12.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, linii teleinformatycznych, stacji i stanowisk transformatorowych oraz rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnątrzowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - b) o mocy powyżej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 3) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.

**§13.**

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na 4 osoby pracujące na najliczniejszej zmianie,
  - b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

**§14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§15.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w wysokości 30 %.

## **Rozdział II**

### **Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

**§16.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczonego na rysunku symbolem **P-EF**, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) instalacji odnawialnego źródła energii – zespołu paneli fotowoltaicznych i inwerterów o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) budowli i obiektów infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem i magazynowaniem energii lub przyłączaniem instalacji do sieci elektroenergetycznej, w szczególności linii elektroenergetycznych niskiego, średniego lub wysokiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, linii teleinformatycznych, stacji i stanowisk transformatorowych, rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnętrznych,
  - 3) budowli, instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania układu generacji i wyprowadzenia mocy z elektrowni;
  - 4) budynków technicznych związanych z funkcją terenu, w szczególności budynków stacji i stanowisk transformatorowych, rozdzielni elektrycznych napowietrznych i wewnętrznych;
  - 5) tymczasowych obiektów budowlanych:
    - a) kontenerów na potrzeby stacji transformatorowej,
    - b) kontenerów technicznych;
  - 6) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
  - 7) dojazdów i dojść;
  - 8) stanowisk postojowych, parkingów.
2. Ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu **P-EF**.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
  - 2) wysokość paneli fotowoltaicznych i inwerterów nie większą niż 10,0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu danego panelu;
  - 3) wysokość budynków i tymczasowych obiektów budowlanych nie większą niż 8,0 m;
  - 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,02;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dowolne.

## **Rozdział III**

### **Przepisy końcowe**

**§17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

**§18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**Uzasadnienie do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Drezdenku**  
**z dnia .....roku**

Uchwałą XXXVI/191/2020 z dnia 29 września 2020 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Osów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 3,7 ha.

W obecnie procedowanej zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r. oraz uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z 22 lutego 2022 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje teren potencjalnej lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną - oznaczony na rysunku studium symbolem PEv. Przedmiotowy obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje teren obiektów produkcyjnych – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną i został oznaczony na rysunku planu symbolem P-EF.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.).

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i obiektów, na ile to możliwe w kontekście technologicznym oraz w odniesieniu do realizacji planowanych inwestycji dotyczących produkcji energii. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu jest położony przy drodze wojewódzkiej nr 160. Realizacja założeń planu spowoduje czasowe zwiększenie transportochłonności na etapie realizacji inwestycji.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone tylko w tereny rolnicze o gruntach słabych klas bonitacyjnych.

Na przedmiotowym obszarze występują objęte ochroną zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i w związku z tym plan miejscowy ustala strefę ochrony konserwatorskiej w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż ma podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji. Sporządzony projekt poddany zostanie następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyska wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

W 2021 roku Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższymi uchwałami.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym, ponieważ obszar objęty planem jest obecnie użytkowany rolniczo, a przedmiotowy plan jedynie sankcjonuje faktyczne zagospodarowanie terenu.

Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.