UCHWAŁA NR XIX/119/2025
RADY GMINY LUBISZYN

z dnia 4 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Gminy Lubiszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr X/70/2025 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn*”, uchwalonego uchwałą nr XLVI/369/2023 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 marca 2023 r., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno.

2. Zintegrowany plan inwestycyjny dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 82,11 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 9;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 10.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

3) **elektrowni słonecznej –** należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z energii słonecznej;

4) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;

6) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obszar inwestycji głównej;

7) obszar inwestycji uzupełniającej.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **16** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolami literowymi **PEF**;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;

3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KDD**;

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

4) ograniczenia emisji światła do poziomu uzasadnionego wymogami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego, wykazanego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, pod nazwą „Obszar wiejski Racław-Lubno-Wysoka-Marwice” (nr 1374) w podtypie „Wiejskie – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola” (nr B6d), dla którego ustala się nakaz ochrony, utrzymania i odtwarzania miedz, zadrzewień śródpolnych, mokradeł oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1) istniejąca linia o napięciu 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 22m (po 11,0 m od osi);

2) istniejąca linia o napięciu 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7,0 m od osi);

3) istniejąca linia o napięciu 220kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 50m (po 25,0 m od osi);

4) istniejąca linia o napięciu 400kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 80m (po 40,0 m od osi);

5) istniejąca linia o napięciu 2x400kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 70m (po 35,0 m od osi).

2. W granicach pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowych wysokiego napięcia WN oraz linii kablowych średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna 3,0m (po 1,5m od osi).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga publiczna: droga powiatowa nr 1410F.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **PEF** należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy teren, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Ustalenie, o którym mowa w ust. 4 nie obowiązuje dla terenu **7PEF**.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) nakaz zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;

3) nakaz stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 15. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 3,44 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 2,76 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 18.86 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 4,75 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 29,13 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 10,80 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 5,40 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

a) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami,

b) magazynów energii wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach oznaczonych symbolami **3PEF**, **5PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;

8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7: 18 m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenów **5PEF**, **6PEF**, **8PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. W granicach terenu **5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

7. Tereny stanowią obszar inwestycji głównej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu **1KDZ** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

5. Teren stanowi obszar inwestycji uzupełniającej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **4KDD** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **5KDD** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **6KDD** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **7KDD** (o powierzchni ok. 2,64 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Przez teren **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Przez teren **4KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Przez teren **7KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne WN oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne NN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

9. Tereny **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, stanowią obszar inwestycji głównej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Teren **7KDD** stanowi obszar inwestycji uzupełniającej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Prętki

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/119/2025
Rady Gminy Lubniewice
z dnia 4 grudnia 2025 r.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno

WYPIS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBISZYN UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/361/2023 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 marca 2023 r.

WYPIS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA ZE STUDIUM

L E G E N D A:

SYMBOLE	ZNACZENIE
	TERENY SKRZELNICTWA I UKŁAD TOWARZYSZĄCY
	TERENY PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWE
	a) TERENY LASÓW b) PLANOWANE ZALESIENIA
	DROGI POWIATOWE
	TRASY ROWEROWE: a) gminne, b) międzygminne, c) ponadregionalne
	SUBSTACJE PRZESYŁU: RDSP: NAPTOWEJ: a) istniejąca b) projektowana
	KOLEKTORY SANITARNE
	PRZEWIDYWANE TRASY LINII 110 kV
A , B	SYMBOLE WYZNACZONYCH OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH
ISTNIEJĄCY / PROJEKTOWANY B-EW	OBSZARY GENERACJI ELEKTRYCZNEJ WIATROWYCH WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
B-EW	OBSZAR LOKALIZACJI ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1PEF symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszar inwestycji głównej
- obszar inwestycji uzupełniającej

3. Przeznaczenia terenu

- 1PEF teren elektrowni słonecznej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- w wymiar w metrach
- krajobraz planetoidy „Obszar wsiąki Rochów-Lubno-Wysoka-Morwice" CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- przebieg przesyłowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasami ochrony funkcjonalnej
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcjonalnej
- przebieg przesyłowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej NN wraz z pasami ochrony funkcjonalnej
- strefa w odległości 12m od lasu, w granicach której należy uwzględnić przepisy odnośne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- międzygminna trasa rowerowa

WYKONAWCA

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w zakresie planu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Anna Ogrodowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w zakresie planu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w zakresie planu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4)

mgr inż. arch. Monika Kitowska
- planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w zakresie planu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 4)

mgr Agnieszka Sikorska
- urbanista zaświadczenie na brzdowsku

URBAN STUDIO

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, podanej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ERW2000-PL / CS2000-5

SKALA 1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/119/2025

Rady Gminy Lubiszyn

z dnia 4 grudnia 2025 r.

dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Lubiszyn na podstawie 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.), przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://lubiszyn.biuletyn.net/fls/bip_pliki/2025_11/BIPF643768E94DF0AZ/20251112_APP_uchwalenie_ZPI_Lubiszyn_Lubno_Wysoka.zip

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

W granicach obszaru objętego planem obowiązują:

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XLV/380/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 13 lipca 2010 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego planem to tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z drogami eksploatacyjnymi, liniami kablowymi, trafostacjami i złączami;

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXIX/241/2021 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 25 listopada 2021 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dominujące przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego planem to tereny lokalizacji instalacji fotowoltaicznych i infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru lokalizacji instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną. Przewidywane w przedmiotowym planie rozwiązania nie naruszają ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn",* uchwalonego uchwałą nr XLVI/369/2023 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 marca 2023 r.

Procedura sporządzenia niniejszego planu została przeprowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb upizp. Wniosek o sporządzenie planu złożył inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastrukturą komunikacyjną.

Granicami opracowania objęto wyłącznie działki ewidencyjne stanowiące tereny objęte planami inwestycyjnymi. Tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej zostały wskazane w planie jako tereny elektrowni słonecznych (symbol PEF) oraz tereny dróg dojazdowych (symbol KDD). Wskazane jako element inwestycji głównej drogi dojazdowe umożliwią inwestorowi dojazd do terenów elektrowni słonecznych. W ramach tych dróg inwestor przewiduje wykonanie robót budowlanych w celu zapewnienia ich przejezdności i obsługi planowanej inwestycji. Zgodnie z § 6 pkt 6 planu obszar inwestycji głównej stanowi obowiązujące ustalenie planu.

Ponadto, w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również proponowaną inwestycję uzupełniającą, tj. budowę publicznej drogi gminnej w granicach terenu **7KDD** wraz z przebudową zjazdu na drogę powiatową nr 1410F w granicach terenu **1KDZ**. Zgodnie z § 6 pkt 7 planu obszar inwestycji głównej stanowi obowiązujące ustalenie planu.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Lubiszyn na przystąpienie do sporządzania planu, na mocy Uchwały Nr X/70/2025 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla elektrowni słonecznej w obrębie Wysoka i Lubno, Wójt Gminy Lubiszyn przeprowadził z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiązał się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Wójt zatwierdził projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, a następnie sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Wójt ogłosił o przeprowadzeniu konsultacji społecznych.

W dniach od **4 sierpnia 2025 r**. do **25 sierpnia 2025 r.** trwały konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu, prowadzone na podstawie art. 37ec ust. 5 upizp w formie zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych.

Uwagi do projektu planu można było składać do 25 sierpnia 2025 r.

W ramach konsultacji społecznych do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Po zakończonych konsultacjach społecznych została zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt został przekazany do uchwalenia przez Radę Gminy Lubiszyn.

Zakres sporządzanego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 1-3 upizp. Ustalenia planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PEF.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg wprowadzono stawkę 0% z uwagi na brak wzrostu wartości tych nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Plan został sporządzony z uwzględnieniem poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Ponadto, w ramach planu zostanie również zrealizowana inwestycja uzupełniająca, służąca inwestycji głównej oraz lokalnej społeczności. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 14 i § 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 14 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie nieużytkowane grunty rolne oraz pojedyncze farmy fotowoltaiczne. Lokalizacja farm fotowoltaicznych wpłynie na zwiększenie efektywności wykorzystania tego obszaru. Ponadto lokalizacja odnawialnych źródeł energii w gminie to korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej

działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.