

**UCHWAŁA NR XIX/271/2019
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przyodwiertowej
w miejscowości Sosny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/58/2019 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przyodwiertowej w miejscowości Sosny, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przyodwiertowej w miejscowości Sosny.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 4) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 6) uciążliwości inwestycji – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania mierzone właściwymi jednostkami, określonymi w przepisach odrębnych.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica, przyjętego uchwałą Nr LVIII/373/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 października 2010 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,2 ha, położony w obrębie geodezyjnym Stare Dzieduszyce, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 2. 1. Ustala się teren strefy przyodwiertowej, oznaczony na rysunku planu symbolem PG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty budowlane służące pozyskiwaniu, przetwarzaniu, magazynowaniu, przesyłowi, dystrybucji oraz intensyfikacji wydobycia surowców naturalnych, w tym w szczególności ropy naftowej i gazu ziemnego, a także siarki;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki wody do celów przeciwpożarowych oraz zieleni urządzonej.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji budynków w związku z czym nie ustala się linii zabudowy,

2) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy,

3) nie ustala się parametru maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,

4) maksymalna dopuszczalna wysokość obiektów infrastruktury wynosi 20 m,

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 20%.

4. Dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o dowolnych parametrach.

5. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) nakazuje się stosować rozwiązania zmniejszające emisję zanieczyszczeń i pól elektromagnetycznych do środowiska do poziomu określonego przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się aby poziom uciążliwości inwestycji spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

3) nakazuje się rekultywację terenu w kierunku rolniczym po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej a także po zakończeniu działalności eksploatacyjnej;

4) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla złoża ropno-gazowego „Dzieduszyce”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej, a także terenów przyległych;

3) nie wyznacza się minimalnej ilości miejsc do parkowania oraz nie określa się zasad ich realizacji.

8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, zlokalizowanej na terenie planu lub poza jego granicami;

4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie planu;

5) odpady przemysłowe należy gromadzić i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci, zlokalizowanej na terenie planu lub poza jego granicami; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu;

7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie planu lub poza jego granicami; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu;

8) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu lub poza jego granicami;

9) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu lub poza jego granicami;

- 10) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub powierzchniowo w teren, po uprzednim podczyszczeniu jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 11) nakazuje się odtworzenie lub przebudowę urządzeń melioracyjnych w przypadku ich uszkodzenia w wyniku realizacji ustaleń planu;
- 12) ustala się zagospodarowanie stref kontrolowanych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się pasy eksploatacyjne wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla stref zagrożenia wybuchem oraz stref zagrożenia siarkowodorowego, w granicach których znajduje się cały obszar objęty planem. Granice planu stanowią granice strefy zagrożenia wybuchem oraz strefy zagrożenia siarkowodorowego.

10. W zakresie zagospodarowania obszarów i terenów górniczych:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla obszaru i terenu górniczego „Dzieduszyce”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.
- 2) ustala się, że zasadami zagospodarowania obszaru górniczego, wymienionego w pkt 1 są wszystkie ustalenia planu.

11. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują tereny zagrożone powodziami;
- 3) nie zostały wyznaczone obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 3.

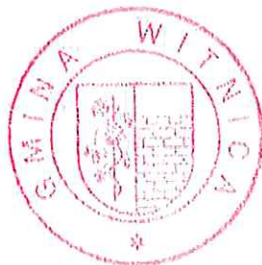
Ustalenia końcowe

§ 3. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§ 4. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr II/10/2002 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica – obręb Dzieduszyce Stare – kopalnia ropy naftowej i gazu ziemnego „Dzieduszyce”.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Witnicy.

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Stojanowski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest umożliwienie rozbudowy urządzeń służących eksploatacji zasobów ze złoża ropno-gazowego „Dzieduszyce”.

Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 2,2 ha. Jest on ograniczony od południa drogą publiczną, a od zachodu północy i wschodu - polami uprawnymi, stanowiącymi powierzchnie biologicznie czynną, wolną od zabudowy. W niedalekim sąsiedztwie znajdują się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (125 m na zachód od istniejącego odwiertu), a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (115 m na południe od istniejącego odwiertu). Należy zwrócić uwagę iż planowany nowy odwiert będzie zlokalizowany na północ od obiektów istniejących, większej odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Ponieważ inwestycja posiada charakter publiczny możliwe jest jej finansowanie z wykorzystaniem środków zewnętrznych. Budżet gminy nie zostanie zatem obciążony kosztami realizacji tej części założeń planu miejscowego.

Przedmiotem ustaleń planu jest wyłącznie teren strefy przyodwiertowej oznaczony na rysunku planu symbolem PG.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica.

Zapisy planu wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LVIII/372/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 października 2010 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury, przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu nie kształtują nowych struktur (uzupełniają istniejące obiekty), ale jednocześnie pozwalają na zachowanie ład przestrzennego, m.in. poprzez zakaz lokalizacji budynków.

wałory architektoniczne i krajobrazowe:

Zarówno obiekty istniejące na terenie objętym planem, jak i obiekty planowane z racji pełnionych funkcji (infrastruktura) mają znikome możliwości kształtowania walorów architektonicznych i krajobrazowych. Z powyższego względu aspekt ten można uznać za nieistotny. Należy również przyjąć, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie na walory architektoniczne i krajobrazowe otoczenia.

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy ograniczenia emisji i uciążliwości inwestycji, nakaz rekultywacji terenu. Na terenie objętym planem nie występują grunty objęte ochroną prawną. Nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. W granicach planu nie występują zbiorniki wód powierzchniowych

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

W granicach planu nie zidentyfikowano obiektów podlegających ochronie prawnej.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania (tj. infrastruktura górnicza), na terenie objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkaniowych. Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji i uciążliwości inwestycji. Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności zwrócono również uwagę na występowanie stref zagrożenia siarkowodorowego oraz stref zagrożenia wybuchem. Odległości w jakiej lokalizowane mogą być nowe odwierty ropy naftowej lub gazu ziemnego regulują przepisy odrębne.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

walory ekonomiczne przestrzeni:

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z tego względu należy uznać, że przewidywane zagospodarowanie (tj. utrzymanie i uzupełnienie obecnych funkcji) nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów.

prawo własności:

Ze względu na przewidywane zagospodarowanie (tj. utrzymanie i uzupełnienie obecnych funkcji), należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Podstawowym celem sporządzenia przedmiotowego planu było umożliwienie zintensyfikowania wydobycia surowców energetycznych ze złoża „Dzieduszyce”. Należy zaznaczyć, że rozbudowa infrastruktury górniczej jest przedsięwzięciem o znaczeniu ponadlokalnym i wraz z innymi działaniami rozwojowymi w sektorze produkcji i dystrybucji energii, służy wzmocnieniu bezpieczeństwa energetycznego zarówno regionu, jak i całego kraju.

potrzeby interesu publicznego:

Podstawowy cel przedmiotowego planu (intensyfikacja wydobycia surowców energetycznych), służy szeroko pojętym potrzebom interesu publicznego. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym obszarze.

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Brak na terenie objętym planem istniejącej i planowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Jednocześnie zapisy planu pozwalają na zapewnienie zaopatrzenia w wodę zarówno terenu planu jak i terenów sąsiednich (możliwy przebieg wodociągów).

występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych:

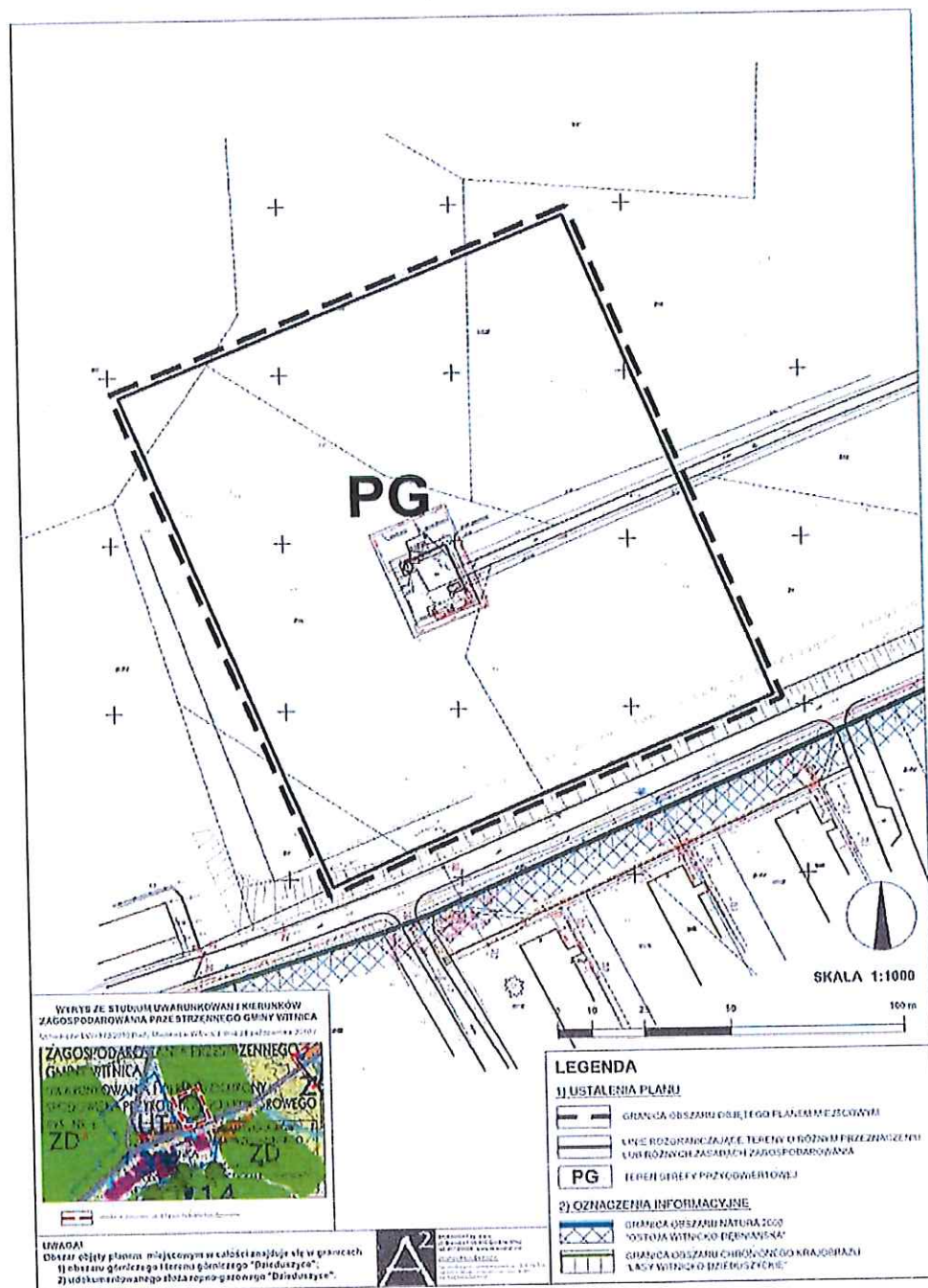
Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego. Do projektu planu nie zostały złożone wnioski i uwagi osób prywatnych.

zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy:

Ustalenia planu spełniają wymagania ład przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ przede wszystkim regulują obecne formy zagospodarowania i nie powodują rozpraszania zabudowy – lokalizacja budynków nie jest możliwa.

z dnia 30 grudnia 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WITNICA DLA STREFY PRZYODWIERTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI SOSNY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/271/2019

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia 30 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Witnicy rozstrzyga co następuje:

§ 1. Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przyodwietrowej w miejscowości Sosny, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.