

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej**

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. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVIII.370.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Rady Gminy Przytoczna Nr IV.20.2024 z dnia 03 czerwca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000;
- 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) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** oraz **2U-P**;
- 2) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

2) nie występują:

- a) tereny górnicze i obszary górnicze,
- b) obszary osuwania się mas ziemnych,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:

- 1) szpitali;
- 2) domów opieki społecznej;
- 3) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

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

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych za wyjątkiem budynków magazynowych,
 - b) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 800 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych,
 - c) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) **do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny,**
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód popłucznych i pochłodniczych w granicach własnej działki,
 - d) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów i zbiorników poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN150 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - b) DN80 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - c) DN150 odgałęzienie Przytoczna - Międzyrzecz – rok budowy 1999 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa;
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie;
- 5) na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej, przyległej do obszaru planu, obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy realizacji inwestycji należy wziąć pod uwagę uwarunkowania związane z lokalizacją poza granicami planu, w kierunku południowo - zachodnim, zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**.

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość:
 - budynków 35 m,

- zabudowy innej niż budynki: 50 m, przy czym obiekty o wysokości powyżej 35 m nie mogą stanowić więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,

c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;

4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§ 12. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **2U-P**.

1) w zakresie przeznaczenia:

a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,

b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,

c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,

f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego,

g) zakazuje się prowadzenia procesów produkcji w wiatkach oraz na terenie otwartym;

2) w zakresie zagospodarowania:

a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;

3) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 25 m,

b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,

c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;

4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§ 13. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**, dla którego:

1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli innych niż obiekty infrastruktury o maksymalnej wysokości 12 m;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;

3) ustala się iż co najmniej 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjnym, której wysokość w fazie dojrzałej wynosi co najmniej 20 m. Zieleń izolacyjną w pierwszej kolejności należy lokalizować wzdłuż wschodniej granicy terenu.

4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA NIEDRZWICA I PRZYTOCZNA PRZY LINII KOLEJOWEJ

Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Gminy Przytoczna z dnia



LEGENDA

USTALENIA PLANU

GRANICA PLANU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

U-P

TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

Z

TEREN ZIELENI

WYMIAROWANIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU

SKALA 1:2000

02050100200

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza,
wykorzysta w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), EPSG:2176,
opracowana z pełnowartościowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PU

TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ

Z

TEREN ZIELENI

R

PU

Z

R

ZD

Id: 08633198-827C-4220-855C-3B5DC1E501A7, Projekt Strona 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego w dniach od 20 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej w nieprzekraczalnym terminie do 24 stycznia 2025 r. wpłynęło 13 uwag spełniających wymogi formalne.

2. Każda z 13 uwag o których mowa w § 1 ma identyczną formę oraz porusza 19 tych samych zagadnień (uwag).

3. W rozstrzygnięciu z dnia 12 lutego 2025 r. Wójt Gminy Przytoczna rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi jako nieuwzględnione.

§ 2. 1. W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga o uwagach nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna w sposób następujący:

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu wszystkich 13 uwag które poruszają 19 zagadnień, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna.

3. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia przedstawione jest w uzasadnieniu do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Przytoczna
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej, stwierdza się iż nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przytoczna

§ 2. W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przytoczna o których mowa w §1 Rada Gminy Przytoczna nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia.....2025 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 1130 r. ze zm.) Rada Gminy Przytoczna przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności dopuszczenie lokalizacji zabudowy o charakterze produkcyjnym i usługowym oraz zieleni.

Zgodnie z uchwałą Nr LVIII.370.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 55 ha.

Na obszarze opracowania, nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem ustaleń procedowanego planu są tereny na których będzie możliwa realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej (1U-P oraz 2U-P). Dopuszczona jest również lokalizowanie urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska*). Ponadto, we wschodniej części planu zlokalizowany jest teren zieleni który ma mieć charakter zieleni izolacyjnej.

W granicach planu oraz jego sąsiedztwie (do 70 m) nie są zlokalizowane linie elektroenergetyczne 220-750 kV. Przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 150mm. Wyznaczona została dla niego strefa kontrolowana.

W granicach planu nie występują złoża kopalin oraz wód podziemnych oraz nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach planu oraz bezpośrednim sąsiedztwie brak inwestycji związanych z Centralnym Portem Komunikacyjnym.

Rozpoczęcie procedury sporządzenia planu miejscowego nastąpiło w związku z wnioskiem który wpłynął do Wójta Gminy Przytoczna. Kilka czynników zdecydowało o zasadności rozpoczęcia prac planistycznych:

- położenie w niedalekim sąsiedztwie drogi krajowej nr 24,
- położenie w sąsiedztwie linii kolejowej,
- położenie poza granicami obszarów cennych przyrodniczo;

Gmina chcąc zwiększać swój potencjał gospodarczy musi przygotować tereny z możliwością realizacji obiektów produkcyjnych, logistycznych i magazynowych. Natomiast w kontekście skomplikowanej sytuacji związanej z surowcami energetycznymi zasadne jest lokalizowanie inwestycji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Ze względu na lokalizację obszaru planu na zachód od miejscowości Przytoczna zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

Plan miejscowy jest zgodny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętym uchwałą Nr IV.20.2024 z dnia 03 czerwca 2024 r.

Należy również stwierdzić, że nie występuje sprzeczność pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu kształtują nowe struktury gdyż cały obszar planu jest aktualnie niezabudowany. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Rozplanowanie nowej zabudowy zapewni ergonomię i efektywność obsługi. Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia dotyczące linii zabudowy, parametrów wysokości zabudowy, intensywności czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria i pokrycie dachów. Ustalenia planu pozwalają na lokalizację wysokich obiektów budowlanych na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej, jednak ich położenie w oddaleniu od zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacja w niedalekim sąsiedztwie obszarów leśnych czy terenów zieleni pozwoli na częściowe maskowanie tego typu obiektów w krajobrazie. Na potrzeby planu zostało sporządzone opracowanie analizujące wpływ ustaleń planu na krajobraz

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

Teren objęty planem miejscowym w całości znajduje się poza granicami obszarów prawnie chronionych. Teren planu nie jest objęty strefami ochronnymi ujęć wody. W granicach planu brak terenów leśnych czy rolnych klas RI-RIII

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie zidentyfikowano obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej cennych lub podlegających ochronie. Zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Planowane zagospodarowanie przestrzenne wynikające z analizowanego planu nie wprowadza na analizowany teren inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi. Jednakże w wyniku realizacji planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej nastąpi wzrost liczby pojazdów oraz towarzyszących im uciążliwości, takich jak nieznaczne pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery i klimatu akustycznego. Skala oddziaływań będzie miała lokalny charakter, a oddziaływania nie spowodują przekroczeń dopuszczalnych norm dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Założenia dotyczące wpływu na wartości gruntów objętych planem oraz wpływu na budżet gminy przedstawione zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- prawa własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z realizacją ustaleń planu nie przewiduje się naruszenia prawa własności

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem brak jest terenów zamkniętych lub w zarządzie Ministra Obrony Narodowej. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego

- potrzeby interesu publicznego

Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego umożliwiania realizację zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz OZE (odnawialne źródła energii) a tym samym pośrednio służy swoimi ustaleniami szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego zwiększając potencjał gospodarczy gminy

- 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 gwarantuje udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechuje się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Spełnione zostały wszystkie wymogi wynikające z przepisów prawa i dotyczące procedury sporządzania planu

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

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu prywatnego i zabezpieczają interes publiczny. Nie przewiduje się naruszenia interesów prywatnych (działanie takie dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej).

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania dotyczące właściwego kształtowania nowej zabudowy oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują dopuszczalne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy w granicach planu. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały zawarte w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach przedstawionych na rysunku planu.

UZASADNIENIE SPOSOBU ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU – NIEUWZGLĘDNIONYCH W PROJEKCIE PRZEZ WÓJTA GMINY PRZYTOCZNA

Do projektu zostało złożonych 13 uwag identycznej treści z których każda porusza 19 zagadnień (uwag). 19 zagadnień (uwag) zostało rozstrzygnięte w poniższy sposób:

Uwaga 1 - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Raport o Stanie Gminy Przytoczna jest dokumentem oceniającym stopień wykonania zadań powierzonych ustawowo gminie. Jest swoistym podsumowaniem działalności samorządu gminnego w danym okresie. Nie jest to dokument wyznaczający nowe kierunki działań, które mają służyć realizacji celów strategicznych. Tym samym Raport ten nie wnosi znaczących zmian do analiz wykonanych w Prognozie.

Uwaga 2 - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W prognozie oddziaływania na środowisko stan jakości powietrza dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opisany na podstawie danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (GIOŚ). Podmiot ten systematycznie (raz w roku) publikuje informacje o stanie jakości powietrza, jest to więc wiarygodne źródło wiedzy na ten temat. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie lubuskiej, która pod względem kryteriów przyjętych ze względu na ochronę zdrowia uzyskała klasę A. Biorąc pod uwagę, wyniki oceny dla tej strefy oraz uwzględniając, że w otoczeniu obszaru objętego planem brak jest zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej powodującej znaczna emisję do powietrza, można prognozować, że stan jakości powietrza w obszarze objętym planem jest taki jak dla całej strefy czyli bardzo dobry. Ocena jakości powietrza została więc przeprowadzona rzetelnie na podstawie wiarygodnych danych uwzględniając jednocześnie istniejące źródła emisji. A więc zarzut, że analiza jest ukierunkowana na dopuszczenie realizacji inwestycji jest niezasadny.

W kontekście zapisu projektu miejscowego planu dotyczącego obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu nie jest konieczne konkretne wskazywanie lokalizacji zjazdu, gdyż pomimo ogólnego zapisu w projekcie, wybór w zasadzie jest tylko jeden – wyjazd na drogę powiatową, która łączy się z drogą krajową nr 24. Na wybór ten ma wpływ przede wszystkim stan techniczny dróg. Pozostałe istniejące ciągi komunikacyjne nie mogą być alternatywą dla obsługi komunikacyjnej tego terenu. Są to głównie drogi gruntowe do obsługi pól, więc ich stan nie pozwala na wykorzystywanie ich na potrzeby transportu ciężarowego z zakładu. Nie ma więc obawy, że transport samochodowy będzie prowadzony drogami między zabudową mieszkaniową miejscowości Nowa Niedzwica i Przytoczna.

Uwaga 3 - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Procedura oceny oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana Studium objęta była odrębną procedurą. Oba te dokumenty są oceniane niezależnie, a ich zgodność jest wymagana na poziomie formalno-prawnym tj. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami Studium dla obszaru objętego projektem mpzp. Co do zasady Studium obejmuje obszar całej gminy, natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego generalnie sporządzane są dla konkretnego fragmentu obszaru gminy, rzadko miejscowy plan sporządza się dla całego obszaru gminy. Nie dziwi więc fakt, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje mniejszy obszar niż określony w zmianie Studium.

Stwierdzenie, że obszar objęty zmianą Studium, dla którego postulowano wprowadzenie zakazu zabudowy jest podyktowany oddziaływaniem akustycznym

inwestycji, która może powstać na terenie objętym projektem miejscowego planu, jest nadużyciem. Należy zwrócić uwagę, że projekt zmiany Studium obejmował obszar, na którym zlokalizowany jest zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej tj. rozlewnia gazu płynnego AmeriGas Polska, dla której opracowany „Raport o bezpieczeństwie” wyznaczał bezpieczną odległość na poziomie 1000 m. Uzasadnione więc było wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach w promieniu co najmniej 1000 m w stosunku do istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Takie działanie pozwoli ograniczyć w przyszłości ewentualne skutki awarii. Na obecnym etapie nie jest możliwe precyzyjne określenie zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. Nie zmienia to jednak faktu, że dopuszczalne poziomy hałasu dotyczą terenów wykorzystywanych przede wszystkim na cele mieszkaniowe, a te w stosunku do terenu usługowo-produkcyjnego oznaczonego w projekcie mpzp symbolem 2U-P znajdują się w odległości ponad 350 m.

Uwaga 4 - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wykaz stanowisk archeologicznych zawarty w Prognozie (Tabela 11) oraz ich numeracja jest zgodna z wykazem stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenie gminy Przytoczna ujętych w gminnej ewidencji zabytków – załącznik nr 2 do Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2021-2024 Gminy Przytoczna przyjętym uchwałą nr XXXII.186.2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 1723). Ponadto projekt został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Uwaga 5 (opisana ponownie jako Uwaga nr 4) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

•Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoi w sprzeczności w zakresie monitorowania i ochrony różnorodności biologicznej jak również nie narusza funkcjonowania korytarza ekologicznego. Teren objęty projektem miejscowego planu nie należy do obszarów o wysokiej różnorodności biologicznej. Cały obszar zajmuje siedlisko segetalne - sztuczne siedlisko przeznaczone do uprawy roślin (agrocenoza). Występowały tu również rośliny polne oraz rośliny ruderalne, które nie mają szczególnej wartości przyrodniczej. Na badanym obszarze nie stwierdzono gatunków zwierząt lub roślin chronionych. Wszystkie występujące tam gatunki są pospolite w skali kraju, typowe dla obszaru rolniczego. W związku z powyższym oddziaływanie terenu objętego projektem mpzp będzie miało marginalny wpływ na zachowanie populacji gatunków zidentyfikowanych na tym terenie.

Należy jednocześnie dodać, że w kontekście zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego projekt mpzp dopuszcza możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych. W tym zakresie projekt mpzp jest zgodny z Celem 7 Długookresowej Strategii Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności.

•Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności (2013) jest dokumentem rządu RP o charakterze analitycznym i rekomendacyjnym. Jego wskazania i wytyczne powinny być rozpatrywane na poziomie polityki krajowej i ewentualnie regionalnej. Bezpośrednie przeniesienie jego zapisów na skalę pojedynczego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niemożliwe. W Polsce funkcjonuje hierarchiczny system ważności i skali opracowań planistycznych za których implementację odpowiadają odpowiednie organy.

Uwaga 6 (opisana jako Uwaga nr 5) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Strategia na rzecz odpowiedzialnego rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do roku 2030) jest główną, krajową strategią rozwojową, określającą podstawowe uwarunkowania, cele i kierunki rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, regionalnym i przestrzennym. Stanowi jednocześnie podstawę do określenia nowego systemu dokumentów strategicznych, który przedstawiony zostanie w zaktualizowanym Systemie zarządzania rozwojem Polski oraz znajdzie odzwierciedlenie w nowelizacji ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. SOR dopiero przewiduje w przyszłości określenie właściwego podejścia do planowania przestrzennego i uwzględnienie wymiaru przestrzennego w strategiach sektorowych.

Bezpośrednie przeniesienie jego zapisów na skalę pojedynczego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niemożliwe.

Uwaga 7 (opisana jako Uwaga nr 6) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

·Zgodnie z art. 51 ust. 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) Prognoza oddziaływania na środowisko zawiera informacje o powiązaniach projektowanego dokumentu, w tym przypadku projektu mpzp z innymi dokumentami strategicznymi. Obowiązujące przepisy nie wymagają jednak, aby treść ocenianego dokumentu była zgodna z każdym innym dokumentem strategicznym. Dopuszczalne jest więc zatem, i z oczywistych względów zrozumiałe, że nie każdy projekt będzie zgodny z wszelkimi innymi celami strategicznymi.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest ochrona środowiska sama w sobie lecz ustalenie dopuszczalnego sposobu użytkowania danego terenu. Już samo przeznaczenie terenu pod zabudowę przemysłową będzie wywoływać skutki w środowisku, gdyż żadna inwestycja nie jest obojętna dla środowiska. Nie można więc oczekiwać, że projekt miejscowego planu będzie realizował wszystkie postulaty Polityki ekologicznej Państwa. W ocenie zgodności należy przede wszystkim wziąć pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju, w której to strefa ekonomiczno-gospodarcza, społeczna i przyrodnicza powinny być traktowane równorzędnie. W ten sposób zapewniony zostanie rozwój społeczno-gospodarczy, który odbywać się będzie z poszanowaniem środowiska naturalnego i potrzeb przyszłych pokoleń.

·Projekt zmiany Studium przewiduje dopuszczenie lokalizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 24 w postaci obwodnicy miejscowości Przytoczna. Nie wskazuje jednak dokładnego jej przebiegu. Nie można więc precyzyjnie stwierdzić czy i w jakiej skali będzie oddziaływała na tereny zabudowy mieszkaniowej znajdujące się na obrzeżach miejscowości Przytoczna. Należy jednak zauważyć, że budowa obwodnicy przynosi szereg korzyści dla lokalnej społeczności. Przede wszystkim pozwala na wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza obszar zabudowy miejskiej, skraca czas podróży, co pozwala również zmniejszyć zużycie paliw, ograniczając tym samym emisję spalin. Obwodnice poprawiają również komfort jazdy, zmniejszają ryzyko wypadków oraz poprawiają bezpieczeństwo ruchu. Potencjalnie może się zwiększyć liczba pojazdów poruszających się tą drogą, lecz aspekt ten nie powinien być oceniany w oderwaniu od pozostałych skutków jakie będzie powodowała budowa obwodnicy miejscowości Przytoczna. Należy także podkreślić, że przedsięwzięcie to będzie wymagało uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, co pozwoli na ocenę jego wpływu na środowisko oraz wyznaczenie odpowiednich rozwiązań ograniczających ten wpływ.

Postulat dotyczący wprowadzenia zakazu stosowania paliw kopalnych, w tym gazu ziemnego na rzecz ogrzewania bezemisyjnego, w świetle zastosowanego w projekcie mpzp zakazu wytwarzania energii przy pomocy biogazowni i elektrowni wiatrowych oraz

braku w pobliżu miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwi całkowicie zagospodarowanie projektowanych terenów usługowo-produkcyjnych. A to mija się z celem sporządzenia miejscowego planu. Źródła pozyskania energii cieplnej i elektrycznej określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wybrane z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, dostępności i wydajności sieci ciepłowniczych i elektroenergetycznych oraz potrzeb, na które wykorzystywana będzie ta energia (cele przemysłowe). Wybór ten jest więc kompromisem pomiędzy potrzebami przyszłego użytkownika terenów usługowo-produkcyjnych a dostępnymi źródłami energii. Takie podejście wpisuje się w idee zrównoważonego rozwoju. Brak jest podstaw do ograniczania stosowania na cele grzewcze paliw kopalnych.

•Cały obszar zajmuje siedlisko segetalne - sztuczne siedlisko przeznaczone do uprawy roślin (agrocenoza). Występowały tu również rośliny polne oraz rośliny ruderalne, które nie mają szczególnej wartości przyrodniczej. Na badanym obszarze nie stwierdzono gatunków zwierząt lub roślin chronionych. Wszystkie występujące tam gatunki są pospolite w skali kraju, typowe dla obszaru rolniczego. Bioróżnorodność tego terenu jest uboga. Terenu tego nie można określić mianem cennego przyrodniczo. Jego przekształcenie nie spowoduje istotnych zmian w środowisku, a w świetle planowanych do zastosowania rozwiązań chroniących należy uznać to jako zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiskowymi.

Na potrzeby oceny skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na krajobraz została wykonana odrębna analiza krajobrazowa, która wykazała, że zagospodarowanie terenu zielenią wysoką skutecznie ograniczy zasięg widoczności zabudowy dopuszczonej do realizacji ustaleniami projektu miejscowego planu i spowoduje, że planowana zabudowa nie będzie widoczna z miejscowości Przytoczna.

•Wykonanie utwardzeń gruntów na terenach przeznaczonych na cele usługowo-produkcyjne jest konieczne w celu przystosowania tych terenów do pełnienia wskazanych w projekcie miejscowego planu funkcji. W wielu przypadkach utwardzenie terenu jest niezbędne z uwagi na konieczność ograniczenia możliwości zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych. Jest to więc działanie, które może być oceniane również w pozytywnym aspekcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Jednocześnie należy podkreślić, że projekt miejscowego planu w zakresie wód opadowych dopuszcza odprowadzanie ich do gruntu w obrębie własnej działki, co pośrednio zapobiegnie zmianom warunków gruntowo-wodnych wynikających z utwardzenia terenu i przyczyni się do zmniejszenia tych zmian. Nie można też pominąć faktu, że w ramach projektu mpzp przewidziano również utworzenie terenu zielonego, gdzie udział powierzchni biologicznie czynnej będzie wynosił 95%. Wszystkie te rozwiązania mają za zadanie ograniczyć skutki przekształcenia tego terenu. Zapisów zawartych w projekcie nie można oceniać jednowymiarowo tylko w kontekście negatywnych oddziaływań. Realizacja postanowień projektu mpzp nie będzie dla środowiska obojętna, lecz samo wykazanie, że oddziaływania te wystąpią nie przesądza jeszcze o całkowitym zakazie realizacji. W ocenie oddziaływania na środowisko stosuje się zasadę zrównoważonego rozwoju, która ma na celu pogodzić ogólny interes społeczno-gospodarczy z potrzebą ochrony środowiska. Dlatego nie można oceniać projektu miejscowego planu jednowymiarowo tylko w jednym aspekcie. Zadaniem prognozy oddziaływania na środowisko jest całościowa ocena projektu dokumentu i jego skutków dla środowiska przy zastosowaniu rozwiązań chroniących, a nie wykazanie, że oddziaływanie w ogóle nie wystąpi.

•Adaptacja do zmian klimatu polega na zastosowaniu rozwiązań, które pozwolą planowanemu przedsięwzięciu przystosować się do postępujących zmian klimatu. W praktyce polega to na sprawdzeniu w pierwszej kolejności czy dane przedsięwzięcie jest wrażliwe na ekstremalne zjawiska pogodowe takie jak susze, ulewne deszcze,

wichury itp., które są skutkiem zmian klimatycznych, a następnie na ocenie czy zastosowane rozwiązania pozwolą ograniczyć negatywne skutki dla przedsięwzięcia w wyniku wystąpienia tych zjawisk. Jednocześnie należy podkreślić, że nie ma możliwości przygotowania się na wszelkie możliwe skutki zmian klimatu. Pomimo to, już na etapie projektowania można zminimalizować ryzyko negatywnych skutków zmian klimatycznych poprzez wybór odpowiedniej lokalizacji planowanego przedsięwzięcia. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi terenu szczególnego zagrożenia powodziowego (w sąsiedztwie terenu objętego mpzp brak jest większych cieków i zbiorników wodnych), ponadto w pobliżu tego terenu nie znajdują się obiekty, które przewracając się mogłyby uszkodzić budynki i infrastrukturę techniczną. Możliwość utwardzenia 95% powierzchni terenu nie oznacza, że przedsięwzięcie nie będzie przystosowane do postępujących zmian klimatu. Konieczność utwardzenia terenu, przy tego rodzaju przeznaczeniu jest niezbędna. Co oznacza, że przyszły inwestor będzie musiał rozwiązać kwestię zagospodarowania wód opadowych. W tym celu projekt miejscowego planu zagospodarowania wskazuje różne sposoby zagospodarowania wód opadowych, co pozwoli przyszłemu inwestorowi zaadaptować planowane przedsięwzięcie do postępujących zmian klimatu. Dokładna analiza tego zagadnienia jest przedmiotem oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Uwaga 8 (opisana jako Uwaga nr 7) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę zapisy dokumentu Polityka energetyczna Polski do 2023 roku w żaden sposób nie można stwierdzić iż zagospodarowanie 55 ha gruntów w obrębie geodezyjnym Nowa Niedzwica oraz obrębie geodezyjnym Przytoczna, na cele przewidziane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowodują przekroczenie emisji SO₂ i NO_x oraz pyłów (w tym PM₁₀ i PM_{2,5}) powyżej poziomów wynikających z regulacji unijnych.

Ponadto Polityka energetyczna Polski do 2023 w żaden sposób nie odnosi się do kształtowania krajobrazu czy zmiany użytkowania gruntów rolniczych na inne cele.

Uwaga 9 (opisana jako Uwaga nr 8) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

•Celem głównym SPA jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu. Utwardzenie terenu w przypadku terenów usługowo-produkcyjnych jest wymagane, a w niektórych przypadkach wręcz niezbędne. Nie stoi to w sprzeczności z głównym celem SPA. „Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” (SPA 2020) został przygotowany z myślą o zapewnieniu warunków stabilnego rozwoju społeczno- gospodarczego w obliczu ryzyk, jakie niosą ze sobą zmiany klimatu, ale również z myślą o wykorzystaniu pozytywnego wpływu, jaki działania adaptacyjne mogą mieć nie tylko na stan polskiego środowiska, ale również wzrost gospodarczy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje konieczności uwzględnienia w projekcie szczególnych rozwiązań adaptacyjnych w związku ze zmianami klimatu. Teren ten nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego, jak również w jego sąsiedztwie nie występują obiekty, które przewracając się mogłyby spowodować uszkodzenia obiektów budowanych lub infrastruktury technicznej wykonanej na przedmiotowym terenie. Nie jest to też teren o szczególnej wartości przyrodniczej i różnorodności biologicznej, którą należałoby zachować.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Strategicznego Planu Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030.

• Cel dotyczący adaptacji do zmian klimatu w gospodarce przestrzennej związany jest z prowadzeniem działań zmierzających do zapewnienia właściwego i zrównoważonego wykorzystania terenów, tj. opracowania zasad zabudowy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i chronionych, obszarów zieleni w miastach, pasa nadbrzeża oraz budowy obiektów użyteczności publicznej. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, jak również nie jest terenem chronionym. Wykonanie utwardzeń i zabudowy projektowanych terenów usługowo-produkcyjnych jest nierozzerwalną konsekwencją tego rodzaju przekształceń. Fakt ten nie może jednak przesądzać o konieczności zaniechania realizacji projektu mpzp. Teren, który ulegnie przekształceniu nie jest wartościowy pod względem różnorodności biologicznej, którą należałoby zachować.

• Twierdzenie iż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniające zmianę sposobu użytkowania terenu rolniczego na przemysłowy przeciwdziała skutecznej adaptacji do zmian klimatu jest zupełnie chybione. Celem projektu mpzp jest wskazanie terenów do przekształcenia i nadania im nowego przeznaczenia. Zmiana sposobu użytkowania terenu rolniczego na usługowo-produkcyjny nie stoi w sprzeczności z powyższym celem strategicznym. Skuteczna adaptacja do zmian klimatu na obszarach wiejskich nie ma na celu zachowania terenów rolniczych w stanie niezmienionym, lecz opiera się na rozwoju systemów monitoringu i wczesnego ostrzegania o możliwych skutkach zmian klimatycznych dla produkcji roślinnej i zwierzęcej oraz wsparciu inwestycyjnym gospodarstw w kwestii dostosowania produkcji rolnej do zwiększonego ryzyka klimatycznego i przeciwdziałania zmianom klimatu. Cel ten nie koresponduje z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie może być oceniony jako sprzeczny z projektem.

Uwaga 10 (opisana jako Uwaga nr 9) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

• Kwalifikacja jakiegokolwiek inwestycji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oznacza jedynie, że przed realizacją tego rodzaju inwestycji konieczne jest sprawdzenie jej potencjalnego oddziaływania na środowisko oraz w razie konieczności wskazanie rozwiązań, które to oddziaływanie będzie minimalizować. Błędne jest więc wnioskowanie o sprzeczności zapisu projektu mpzp w związku z dopuszczeniem do realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w kontekście celów Polityki ekologicznej Państwa.

• Łagodzenie zmian klimatu odnosi się do ograniczania emisji gazów cieplarnianych, a adaptacja to konieczność przystosowania inwestycji do radzenia sobie z ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi takimi jak susze, ulewne deszcze, wysokie temperatury, silne wiatry itp. Dopuszczenie utwardzeń jest konieczne z uwagi na projektowane przeznaczenie tego terenu. Nie wyobrażalne jest aby zakład produkcyjny funkcjonował bez konieczności wykonania utwardzeń, które to mogą być również rozwiązaniem chroniącymi glebę, ziemię i wody gruntowe przed zanieczyszczeniem. Dopuszczony udział utwardzeń spowoduje, że zajęcie terenu z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne zostanie zminimalizowane. Nie ma uzasadnienia dla zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie projektowanego terenu usługowo-produkcyjnego. Zwiększenie tego udziału spowoduje konieczność zajęcia większej powierzchni na cele usługowo-produkcyjne, a uzyskane w ten sposób korzyści środowiskowe są marginalne z punktu widzenia środowiska naturalnego. Różnorodność

biologiczna w obrębie zakładów produkcyjnych jest zasadniczo uboga i zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej nie zmieni tego stanu.

Uwaga 11 (opisana jako Uwaga nr 10) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Organami odpowiedzialnymi za wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na klimat, środowisko i zdrowie są:

- Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny który zaopiniował pozytywnie projekt planu;
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu który zaopiniował pozytywnie projekt planu;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. który zaopiniował pozytywnie projekt planu;

W kontekście Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego – w zakresie zadań samorządowych projekt uzgodnił Zarząd Województwa Lubuskiego.

Uwaga 12 (opisana jako Uwaga nr 11) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Samorząd wojewódzki monitoruje i analizuje procesy rozwojowe na poziomie regionalnym. Dokonuje oceny polityki rozwoju regionalnego zawartej w Strategii, biorąc pod uwagę odnotowane zmiany społeczno-gospodarcze w otoczeniu regionalnym, krajowym i europejskim. Monitorowanie efektywności i skuteczności działań jest podstawowym, jak również niezbędnym warunkiem właściwego i skutecznego zarządzania polityką regionalną. Zapisów Strategii wojewódzkiej nie można przekładać bezpośrednio na dokument regulujący zasady zagospodarowania w skali lokalnej jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga 13 (opisana jako Uwaga nr 12) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Tereny przeznaczone w przedmiotowym projekcie planu są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej oraz planowanej obwodnicy miejscowości Przytoczna na gruntach rolnych klas IV i V. Stanowią kontynuację zabudowy produkcyjnej i usługowej zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 24. Taka lokalizacja ma na celu ochronę zasobów przyrodniczych o znacznie większych walorach zlokalizowanych w innych częściach gminy i maksymalne wykorzystanie dostępnej infrastruktury. Tereny objęte planem charakteryzują się niskim walorami turystycznymi i rekreacyjnymi w porównaniu do innych tego typu obszarów w zlokalizowanych w gminie Przytoczna.

Uwaga 14 (opisana jako Uwaga 13) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi terenu atrakcyjnego turystycznie. W sąsiedztwie tego terenu występują inne zakłady produkcyjne w tym rozlewnia gazu płynnego stanowiąca zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Budowa infrastruktury rekreacyjnej w celach turystycznych nie zwiększyłaby potencjału turystycznego gminy, gdyż wątpliwe jest, aby teren ten wzbudzał jakiekolwiek zainteresowanie turystyczne. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoją w sprzeczności z ww. celem Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Przytoczna na lata 2021-2025 z perspektywą do roku 2029.

·Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoi w sprzeczności z ww. celem. Dokument ten nie zakazuje podejmowania uchwał wspierających tradycyjne rolnicze użytkowanie terenów oraz produkcji żywności wysokiej jakości.

Wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych w większości przypadków wiąże się z zajęciem gruntów rolnych. Nie oznacza to jednak konfliktu z produkcją rolniczą, gdyż na cele przemysłowe przeznaczane są jedynie grunty o słabej przydatności produkcyjnej, które z punktu widzenia produkcji rolniczej nie są wartościowe. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny niskich klas bonitacyjnych (IV, V i VI), których znaczenie w produkcji rolniczej jest niewielkie.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że jednym z celów Strategii Rozwoju Gminy Przytoczna na lata 2021-2027 jest „Rozwój potencjału gospodarczego gminy Przytoczna”, w ramach którego wyznaczono następujący kierunek interwencji „Pozyskiwanie oraz przygotowywanie terenów pod inwestycje, w tym ich uzbrojenie”.

Ponownie należy podkreślić, że nie istnieje dokument, który byłby zgodny z wszelkimi innymi dostępnymi dokumentami strategicznymi. Program ochrony środowiska dla Gminy Przytoczna reguluje zagadnienia w zakresie ochrony środowiska dla całej Gminy, natomiast miejscowy plan ustala warunki wykorzystania konkretnego terenu. Oba te dokumenty nie muszą być spójne w 100%.

Uwaga 15 (opisana jako nr 14) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

·Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest cenny przyrodniczo. Znajduje się on poza formami ochrony przyrody, a z uwagi na występujące tu sztuczne siedlisko segetalne przeznaczone do uprawy roślin (agrocenoza) charakteryzuje się ubogą bioróżnorodnością. Nie stwierdzono tu również występowania rzadkich i cennych przyrodniczo gatunków chronionych. Występujące tu gatunki są pospolite i licznie występujące w skali kraju. Dlatego też nie przewiduje się, aby przekształcenie tego terenu na cele usługowo-produkcyjne powodowało istotne szkody dla zachowania populacji występujących tutaj gatunków.

·W obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również w jego najbliższym otoczeniu nie występują wody powierzchniowe, do których można by odprowadzać wody opadowe. Prawdopodobnym sposobem zagospodarowania wód opadowych będzie ich odprowadzanie do gruntu, co z punktu widzenia środowiskowego jest działaniem korzystnym, gdyż zapobiega przesuszeniu gruntów oraz obniżeniu poziomu wód gruntowych. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą powodowały zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych.

·Zapis projektu miejscowego planu dotyczącego obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu nie wymaga wskazywania dokładnej lokalizacji zjazdu, gdyż pomimo ogólnego zapisu w projekcie, wybór w zasadzie jest tylko jeden – wyjazd na drogę powiatową, która łączy się z drogą krajową nr 24. Na wybór ten ma wpływ przede wszystkim stan techniczny dróg. Pozostałe istniejące ciągi komunikacyjne nie mogą być alternatywą dla obsługi komunikacyjnej tego terenu. Są to głównie drogi gruntowe do obsługi pól, więc ich stan nie pozwala na wykorzystywanie ich na potrzeby transportu ciężarowego z zakładu. Nie ma więc obawy, że transport samochodowy będzie prowadzony drogami między zabudową mieszkaniową miejscowości Nowa Niedrzwica i Przytoczna.

·Na potrzeby oceny skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na krajobraz została wykonana odrębna analiza krajobrazowa, która wykazała, że zagospodarowanie terenu zielenią wysoką skutecznie ograniczy zasięg widoczności zabudowy dopuszczanej do

realizacji ustaleniami projektu miejscowego planu i spowoduje, że planowana zabudowa nie będzie widoczna z miejscowości Przytoczna.

·Rola zieleni izolacyjnej w ograniczeniu głównie emisji hałasu jest dobrze znana i udokumentowana. Nie należy więc pomijać jej znaczenia. Nie oznacza to jednak, że jest to rozwiązanie gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych norm. Przyszły użytkownik terenu usługowo-produkcyjnego będzie zobowiązany do nieprzekraczania dopuszczalnych norm na terenach objętych ochroną akustyczną. W przypadku, gdy na terenie tym powstanie zakład, który zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko analiza emisji hałasu będzie musiała być wykonana zanim zakład powstanie. Tym samym pozwoli to dobrać odpowiednie rozwiązania ograniczające emisję hałasu. W tym kontekście dopuszczenie na terenie usługowo-produkcyjnym możliwości budowy zakładów zaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie korzystniejsze niż budowa zakładu spoza tej grupy, gdyż tylko przedsięwzięcia wymagające oceny oddziaływania na środowisko, są sprawdzane przed realizacją w zakresie dotrzymania dopuszczalnych norm. Dotyczy to nie tylko emisji hałasu, ale też emisji zanieczyszczeń do powietrza, poboru wody, czy emisji ścieków, a także zabezpieczeń ograniczających możliwość wystąpienia awarii przemysłowej, której skutki mogą wpływać negatywnie na stan środowiska przyrodniczego w tym ludzi. Ponadto przedsięwzięcia tego rodzaju ocenia się również pod kątem oddziaływań skumulowanych z uwzględnieniem emisji powodowanych przez istniejące zakłady.

W kontekście awarii przemysłowych nie można oczekiwać zupełnego wykluczenia ich wystąpienia, gdyż nie istnieją rozwiązania, które w 100% zapobiegałyby wystąpieniu awarii. Fakt ten jednak nie wyklucza możliwości realizacji zakładu usługowo-produkcyjnego na tym terenie.

Podsumowując, każda ingerencja w środowisko będzie wywoływać określone skutki dla środowiska. Szczególnie dotyczy to sytuacji, gdy w wyniku planowanych zmian zmieni się sposób wykorzystania terenu. Rolą oceny oddziaływania na środowisko nie jest bowiem stwierdzenie, że planowane zmiany są obojętne dla środowiska, ale wykazanie, że przy prawidłowym postępowaniu i zastosowaniu rozwiązań chroniących zmiany te nie będą powodować ponadnormatywnego oddziaływania. Nie możliwy do spełnienia jest oczekiwany przez autorów uwag całkowity brak oddziaływania. W wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu wystąpią zmiany w środowisku, lecz sam fakt ich występowania nie może stanowić podstawy do odrzucenia przedmiotowego projektu. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków środowiskowych dokonana została na podstawie aktualnego stanu środowiska i zaplanowanych zmian w zagospodarowaniu. Mając na uwadze stan środowiska, położenie terenu i obecny sposób użytkowania terenów stwierdza się, że projektowana zmiana sposobu zagospodarowania terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Uwaga 16 (opisana jako Uwaga nr 15) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zasady ruchu pojazdów ciężarowych na drogach reguluje zarządca drogi bez względu na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na rozległość obszaru planu nie jest zasadne na tym etapie ściśle określanie konkretnych miejsc zjazdów na drogi.

Uwaga 17 (opisana jako Uwaga nr 16) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Istniejący w granicach planu gazociąg o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa stanowi inwestycję która może być zakwalifikowana jako zawsze oddziałująca na środowisko podobnie jak linia kolejowa zlokalizowana bezpośrednio przy granicy planu. Już z tego względu wprowadzanie zakazu jest nieracjonalne może bowiem uniemożliwić ich przebudowę

Ewentualna lokalizacja inwestycji zawsze znacząco oddziałującej na środowisko będzie przedmiotem oddzielnych procedur przewidzianych przepisami prawa.

Uwaga 18 (opisana jako Uwaga nr 17) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zasady ruchu pojazdów ciężarowych na drogach reguluje zarządca drogi bez względu na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na rozległość obszaru planu nie jest zasadne na tym etapie ściśle określanie konkretnych miejsc zjazdów na drogi.

Uwaga 19 (opisana jako Uwaga nr 18) - nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie istnieją przepisy prawa regulujące zasady tworzenia analiz wpływu ustaleń projektów planów miejscowych na krajobraz. Analiza stworzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej została wykonana uwzględniając maksymalne dopuszczalne planem parametry zabudowy (zarówno wysokości jak i powierzchni zabudowy). Przy jej tworzeniu zastosowano uznaną metodologię i najlepsze dostępne techniki.

Ocenia się, że realizacja przedsięwzięcia uwzględni ochronę krajobrazu rozumianą przez Europejską Konwencję Krajobrazową sporządzoną we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98) jako działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Przedmiotowy plan jest spójny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytoczna, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXII.187.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 czerwca 2021 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przytoczna.

Z uwagi na skalę planu oraz brak występowania w nim przestrzeni czy obszarów publicznych brak jest konieczności nakazu uwzględniania wymogów projektowania uniwersalnego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na swoje właściwości, zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała potencjalnie dodatni wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się obciążenia budżetu gminy w związku z realizacją ustaleń planu co zostało oszacowane w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Podsumowanie

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 13 uwag. Wójt Gminy Przytoczna zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawił Radzie Gminy Przytoczna projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.