

J. Proch

Żary, dnia 24 stycznia 2025 r.

WPLYNĘŁO
URZĄD GMINY PRZYTOCZNA

24. 01. 2025 *HC*

Znak: *532/2025*

Referat:

Wójt Gminy Przytoczna
ul. Rokitniańska 4
66-340 Przytoczna

Uwagi do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej

Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej, opracowania Prognozy Oddziaływania na Środowisko i Analizy oddziaływania na krajobraz.

Niniejszym pismem wnosimy uwagi:

Do Prognozy Oddziaływania na Środowisko zapisów projektu zmiany studium:

Uwaga nr 1

W prognozie Oddziaływania na środowisko zapisano „w aspekcie gminnych dokumentów strategicznych w ramach niniejszej Prognozy odniesiono się do Strategii Rozwoju Gminy Przytoczna na lata 2021-2027 oraz do Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Przytoczna na lata 2021-2025 z perspektywą do roku 2029 (Tabela 1). Treść tych dokumentów jest skorelowana z pozostałymi przyjętymi przez Gminę istotnymi w zakresie wykonywanej analizy dokumentami strategicznymi. Są to:

- *Raport o Stanie Gminy Przytoczna za rok 2021,*”

W roku 2024 Wójt Gminy Przytoczna opracował i przedłożył Radzie Gminy Przytoczna Raport o Stanie Gminy Przytoczna za rok 2023. W celu dokonania właściwej analizy, wskazanych jako istotne dokumenty strategiczne, należało poddać analizie raport o Stanie Gminy Przytoczna za rok 2023, a nie jak dokonano i wskazano za rok 2021.

Uwaga nr 2

W prognozie Oddziaływania na środowisko zapisano „Dla terenu objętego projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brak jest szczegółowych danych dotyczących stanu jakości powietrza. Należy jednak zakładać, że stan ten będzie bardzo dobry i będzie zbliżony do całej strefy lubuskiej. Potwierdzeniem tego może być fakt, że w rejonie nie występują przedsięwzięcia, które powodowałyby znaczącą emisję substancji do powietrza. Na omawianym obszarze nie ma również zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby przyczyniać się

do powstawania tzw. niskiej emisji. Jedynie bliskie położenie drogi krajowej nr 24 i drogi powiatowej może być związane z większą emisją zanieczyszczeń do powietrza, spowodowaną ruchem pojazdów silnikowych.”

Powyższy zapis wskazuje na prowadzenie analizy ukierunkowanej na korzystne warunki dla dopuszczenia inwestycji. Wskazuje na brak szczegółowych danych dotyczących stanu jakości środowiska, jednak określa się, że stan środowiska będzie bardzo dobry. Na potwierdzenie teorii wskazuje, że nie występują przedsięwzięcia, które powodowałyby znaczącą emisję substancji do powietrza, co jest nie prawdą. W rejonie występują zakłady produkcyjne, które emitują do środowiska zanieczyszczenia, hale magazynowe i zwiększony ruch samochodów ciężarowych do baz postojowych firm transportowych. Kolejno wskazuje się, że na omawianym obszarze nie ma zabudowy mieszkaniowej. Jeśli w pierwszym założeniu wzięto pod uwagę rejon, to w rejonie i obszarze faktycznego oddziaływania znajduje się zabudowa mieszkaniowa miejscowości Przytoczna, co może przyczynić się do powstawania tzw. niskiej emisji. Następnie skoro bliskie położenie drogi krajowej nr 24 i drogi powiatowej może być związane z większą emisją zanieczyszczeń do powietrza, spowodowaną ruchem pojazdów silnikowych, w analizie należało opracować oddziaływanie pod kątem zapisu miejscowego planu „§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;”. Proinwestorski zapis umożliwia korzystanie i występowanie o lokalizację zjazdu na drogi wewnętrzne i publiczne gminne położenie w pobliżu strefy zamieszkania, co zwiększy emisję zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe. Należy nakazać lokalizacji zjazdu na drogę wyższego rzędu – drogę powiatową, która włącza się bezpośrednio do drogi krajowej, aby ruch do i z obszarów przemysłowych nie odbywał się przez lokalne drogi między zabudową mieszkaniową miejscowości Nowa Niedzwica i Przytoczna.

Uwaga nr 3.

W prognozie Oddziaływania na środowisko zapisano „Należy podkreślić, że teren objęty projektem MPZP oraz ww. obiekty przemysłowe nie znajdują się na terenach o intensywniej zabudowie mieszkaniowej, dlatego też nie wystąpią negatywne oddziaływania w stosunku do lokalnych mieszkańców.” Jednak dla opracowanego na potrzeby przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokumentu zmiany studium wskazano obszar oddziaływania akustycznego inwestycji poprzez zwiększenie obszaru opracowania, w celu wprowadzenia zakazu zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi. Co wskazuje, że projekt MPZP nie pokrywa się z faktycznym i przewidywanym obszarem oddziaływania na środowisko. Brak rzetelnego opracowania i analizy oddziaływania.

Uwaga nr 4.

W Prognozie Oddziaływania na Środowisko, przedstawiono tabelę **”Tabela 11. Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się najbliżej terenu objętego opracowaniem”**

Lp. *	Miejscowość	Funkcja	Chronologia
51.	Stryszewo	punkt osadniczy	neolit
52.	Stryszewo	ślady osadnictwa	kultura przeworska
53.	Chełmsko	ślady osadnictwa	kultura przeworska

54.	Chełmsko	ślady osadnictwa	późne średniowiecze
63.	Krasne Dłusko	punkt osadniczy	późne średniowiecze
64.	Krasne Dłusko	osada	późne średniowiecze
87.	Krasne Dłusko	ślad osadnictwa punkt osadniczy	Neolit późne średniowiecze

* numeracja zgodna z wykazem stanowisk archeologicznych gminy Przytoczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu stanowisk archeologicznych Gminy Przytoczna, będącego załącznikiem do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 58.2015 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków archeologicznych Gminy Przytoczna.

Powyższe wskazuje na nierzetelne i niedokładne sporządzenie dokumentu Prognozy Oddziaływania na środowisko pod względem zabytków i krajobrazu kulturowego. Numeracja nie jest zgodna z WYKAZEM STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE GMINY PRYTOCZNA UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.

Należy poprawić Prognozę Oddziaływania na Środowisko we wskazanym zakresie i przedłożyć do ponownego zaopiniowania przez Wojewódzkiego Lubuskiego Konserwatora Zabytków.

Uwaga nr 4

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprzeczności z zapisem dokumentu strategicznego o znaczeniu krajowym Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności:

- Cel 7 – zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego oraz ochrona i poprawa stanu środowiska - kierunki interwencji to zwiększenie poziomu ochrony środowiska - wprowadzenie monitorowania i ochrony różnorodności biologicznej i przeciwdziałania fragmentacji ekosystemów, w szczególności ochrony bioróżnorodności i przeciwdziałaniu fragmentacji ekosystemów, w tym naruszenie funkcjonowania korytarza ekologicznego o znaczeniu kontynentalnym;

- Cel 8 – Wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych - kierunki interwencji to zrównoważony wzrost produktywności i konkurencyjności sektora rolno – spożywczego zapewniający bezpieczeństwo żywnościowe oraz stymulujący wzrost pozarolniczego zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich w kierunku interwencji:

- Wspieranie modernizacji i wzrostu innowacyjności sektora rolno – spożywczego oraz dostosowanie sektora do zmieniających się wyzwań w Polsce i na świecie. Wspierać wielofunkcyjność gospodarstw rolnych i podejmowanie pozarolniczego zatrudnienia ludności związanej z rolnictwem, w tym m.in. poprzez dywersyfikację działalności gospodarstw, przekwalifikowanie, nabywanie nowych kwalifikacji.
- Wdrożenie mechanizmów kompensujących rolnikom ubytki w dochodach z produkcji rolnej w wyniku lokalizacji gospodarstwa na terenie cennym przyrodniczo (np. wsparcie produkcji o charakterze ekstensywnym).

- Modernizowanie infrastruktury technicznej na obszarach wiejskich (m.in. wodociągi, kanalizacja, sieć gazowa oraz infrastruktura teleinformatyczna, itp.).
- Budowanie infrastruktury wspomagającej modernizację sektora rolno - spożywczego (m.in. systemy przeciwpowodziowe, lokalne rozwiązania hydrotechniczne, itp.).
- Wspieranie działań w sektorze rolno-spożywczym w zakresie ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu;

Uwaga nr 5.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do roku 2030)

- Cel szczegółowy II Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony, rozwój obszarów wiejskich, Obszar wpływający na osiągnięcie celów strategii – środowisko; kierunki interwencji:

- Zwiększenie dyspozycyjnych zasobów wodnych i osiągnięcie wysokiej jakości wód. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych, dla której osiągnięcie celów środowiskowych, czyli dobrego stanu jest zagrożone. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko stwarza zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.
- Ochrona gleb przed degradacją. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem zakładają zachowanie jedynie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 5 %. Trwałe przekształcenie gruntu, w tym zdjęcie wierzchniej warstwy urodzajnej, wykonanie wykopów pod budynki kubaturowe oraz pod infrastrukturę techniczną wpłyną na trwałe nieodwracalne przekształcenie gleby nie tylko w zakresie objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ale również mogą wpłynąć na warunki gruntowo – wodne obszarów położonych w kierunku spływu wód podziemnych (przecięcie płytko położonych warstw wód podziemnych).
- Oddziaływanie na jakość życia w zakresie klimatu akustycznego i oddziaływania pól elektromagnetycznych. Realizacja inwestycji wiąże się z emisją hałasu do środowiska. Pozostawione strefy buforowe nie zapewnią, przy dodatkowych rozwiązaniach chroniących klimat akustyczne standardów akustycznych na terenie zabudowy jednorodzinnej sąsiadującej bezpośrednio z obszarem objętym opracowaniem. Na klimat akustyczny istotny wpływ będzie miał m.in. ruch pojazdów silnikowych, który jest ściśle związany z proponowanym kierunkiem przeznaczenia terenów.

Uwaga nr 6.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Polityka ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej

- Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego
 - Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania. Realizacja obwodnicy miejscowości pozwoli na zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza w obecnym przebiegu drogi krajowej na niekorzyść

mieszkańców terenów położonych w sąsiedztwie planowanej do realizacji inwestycji. Ponadto zasadnym jest uwzględnienie zakazu stosowania dla celów grzewczych na terenach przemysłowych paliw kopalnych, w tym gazu ziemnego na rzecz ogrzewania bezemisyjnego.

- Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska:

- Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu. Krajobraz z typowo rolniczego, wiejskiego ulegnie przekształceniu na przemysłowy. Zmiana ta nie jest uznawana za poprawę krajobrazu. Zagospodarowanie terenu w sposób wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z dopuszczeniem zabudowy o wysokości do 25 m i 35 m jest znaczącym przekształceniem krajobrazu z dopuszczeniem dominanty, dla której przewidziano jedynie rozwiązanie w postaci „§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. Zieleni izolacyjną w pierwszej kolejności należy lokalizować wzdłuż wschodniej granicy terenu” jest niewystarczający. Większość drzew zimozielonych fazę dojrzałości osiąga po 30-40 latach. W tym czasie nie możemy mówić o skutecznej ochronie krajobrazu i braku wpływu zabudowy produkcyjnej na percepcję krajobrazu przez mieszkańców użytkujących ogrody działkowe. Wskazane parametry również nie będą chroniły skutecznie przed zanieczyszczeniami i hałasem.

- Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych:

- Przeciwdziałanie zmianom klimatu. Wprowadzenie utwardzeń i zabudowy z jednoczesnym zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej do 5 % nie można uznać za przeciwdziałanie zmianom klimatu. Utwardzenia i zabudowa mają istotny wpływ na ocieplanie się klimatu oraz na zmniejszenie zdolności retencyjnej gruntów. Z obszaru utwardzonego i zabudowanego wody opadowe i roztopowe są zbierane i odprowadzane zazwyczaj poza teren, na którym wystąpiły opady. Grunt pod zabudową i utwardzeniami zmienia swoje właściwości na skutek braku dopływu wody. Zmiany gruntowo – wodne odnoszą się również do terenów przylegających bezpośrednio do utwardzeń, w szczególności do obszarów położonych w kierunku spływu wód podziemnych, w szczególności w sytuacji, w której dojdzie do przerwania płytko położonych warstw wodonośnych.
- Adaptacja do zmian klimatu i zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych. Wprowadzenie rozwiązania dopuszczającego powierzchnię biologicznie czynną wielkości 5 % nie jest adaptacją do zmian klimatu tylko zwiększaniem tych zmian. Adaptacją do zmian klimatu byłoby wprowadzenie rozwiązań zwiększających powierzchnię biologicznie czynną.

Uwaga nr 7.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Polityka energetyczna Polski 2030 roku.

- Ograniczenie oddziaływania energetyki na środowisko.
 - Ograniczenie emisji SO₂ i NO_x oraz pyłów (w tym PM₁₀ i PM_{2,5}) do poziomów wynikających z obecnych i projektowanych regulacji unijnych. Wprowadzenie zabudowy przemysłowej wiąże się z emisjami zanieczyszczeń do środowiska związanych z funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Zmiana sposobu użytkowania gruntów z rolniczego na przemysłowy wpłynie negatywnie na stan jakości powietrza w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia. Przy rozwiązaniach chroniących środowisko wpływ ten można zmniejszyć jednakże nie ma technicznych możliwości wyeliminowania go zupełnie.
 - Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski. Planowane do wprowadzenia zmiany wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z tym zapisem. Zakładają zmianę sposobu użytkowania gruntów z rolniczego, który ma znikomy wpływ na stan i jakość środowiska przyrodniczego, na przemysłowy, który związany jest z przekształceniami mającymi wpływ na każdy komponent środowiska. Zadanie to będzie miało istotny wpływ na przekształcenie typowego wiejskiego krajobrazu w krajobraz przemysłowy.

Uwaga nr 8.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020).

- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska.
 - Ochrona różnorodności biologicznej i gospodarka leśna w kontekście zmian klimatu. Dopuszczenie do utwardzenia do 95 % powierzchni obecnie stanowiącej tereny biologicznie czynne przyczyni się do utraty bioróżnorodności. Utwardzenia i zabudowa mają istotny wpływ na zmianę klimatu. Nagrzewające się tereny zabudowane i utwardzone, odprowadzanie z miejsca wystąpienia opadu wód opadowych i roztopowych to jedne z głównych czynników mających istotny wpływ na postępujące zmiany klimatyczne.
 - Adaptacja do zmian klimatu w gospodarce przestrzennej i budownictwie. Dopuszczenie utwardzeń do 95 % powierzchni obecnie stanowiącej tereny biologicznie czynne przyczyni się do utraty bioróżnorodności. Utwardzenia i zabudowa mają istotny wpływ na zmianę klimatu.
- Skuteczna adaptacja do zmian klimatu na obszarach wiejskich.
 - Organizacyjne i techniczne dostosowanie działalności rolniczej i rybackiej do zmian klimatu. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zmianę sposobu użytkowania terenu rolniczego na przemysłowy przeciwdziałając skutecznej adaptacji do zmian klimatu.

Uwaga nr 9.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Polityka ekologiczna Państwa 2030.

- Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziałujących na środowisko, stwarza zagrożenie dla środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego.
- Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych. Dopuszczenie do utwardzenia powierzchni do 95 % arealów potęguje zmiany klimatu.

Uwaga nr 10.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego

- Strefa przyrodnicza

- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie, na którym zostały wyznaczone korytarze ekologiczne o zasięgu kontynentalnym. Zagospodarowanie terenu w planowany sposób zakłóci funkcję korytarza ekologicznego.
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych. Zmiana kierunku użytkowania gruntów z rolniczego na przemysłowy stoi w sprzeczności z ochroną ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności.
- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych. W planie zmiany Studium nie określono, poza strefą zieleni żadnych rozwiązań mających wpływ na klimat akustyczny.
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej. Realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieni kierunek rolniczego przeznaczenia terenów na przeznaczenie przemysłowe.

- Strefa społeczna

- Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów bezpośrednio sąsiadującego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, jak i również terenów rekreacji indywidualnej – ogrodów działkowych

Uwaga nr 11.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030

- Cel Strategiczny I. Inteligentna, zielona gospodarka regionalna.
 - Rozwój potencjału turystycznego. Rozwój strefy przemysłowej jest sprzeczny z rozwojem turystyki.
 - Konkurencyjne i ekologiczne rolnictwo oraz rozwój produktów regionalnych. Wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych na rzecz zagospodarowania w kierunku przemysłowym stoi w sprzeczności z konkurencyjnym i ekologicznym rolnictwem.
- Cel Strategiczny III. Integracja przestrzenna regionu.
 - Ochrona środowiska przyrodniczego, w tym przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu. Planowane zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom zmian klimatu.

Uwaga nr 12.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Strategia Rozwoju Gminy Przytoczna na lata 2021-2027.

- Cel strategiczny II: Poprawa jakości zarządzania, opartego na współpracy i wykorzystaniu zasobów.
 - Ochrona przyrody oraz wykorzystanie środowiska naturalnego dla rozwoju gminy. Zmiana sposobu użytkowania gruntów z rolniczych na przemysłowe, z jednoczesną ingerencją w korytarze ekologiczne o znaczeniu kontynentalnym, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z miejsca wystąpienia opadu, dopuszczenie utwardzenia terenu do 95 % powierzchni nie są rozwiązaniami chroniącymi przyrodę lecz prowadzącymi do jej degradacji.
- Cel strategiczny IV: Wysoka atrakcyjność turystyczna i rekreacyjna gminy, oparta na bogatym dziedzictwie przyrodniczo- kulturowym i szerokiej ofercie czasu wolnego.
 - Zachowanie dziedzictwa kulturowego w Gminie Przytoczna. Jednym z dziedzictw kulturowych mieszkańców Przytoczna jest rolnictwo i kultywowane z tym tradycje obrzędy. Wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów na korzyść utworzenia strefy przemysłowej stoi w sprzeczności z zachowaniem dziedzictwa kulturowego.
 - Rozwój turystyki. Przemysłowy kierunek zagospodarowania terenu wyklucza rozwój turystyki.
 - Wzmocnienie promocji i zwiększenie popytu na turystykę, kulturę i rekreację. Przemysłowy kierunek zagospodarowania terenu wyklucza rozwój turystyki.

Uwaga nr 13.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stoją w sprzeczności z zapisami dokumentu Program Ochrony Środowiska dla Gminy Przytoczna na lata 2021-2025 z perspektywą do roku 2029

- Obszar interwencji: Zasoby przyrodnicze
 - Promocja regionu i realizacja zadań z zakresu rozwoju bezpiecznej dla środowiska nowoczesnej infrastruktury rekreacyjnej zapewniającej wzrost potencjału turystycznego regionu. Przemysłowy kierunek zagospodarowania terenu wyklucza rozwój turystyki.
- Obszar interwencji: Gleby
 - Podejmowanie uchwał wspierających tradycyjne rolnicze użytkowanie terenów oraz produkcji żywności wysokiej jakości przy zachowaniu w pełni walorów przyrodniczych, w tym już istniejących form ochrony przyrody. Wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych na rzecz zagospodarowania w kierunku przemysłowym stoi w sprzeczności z wspierających tradycyjne rolnicze użytkowanie terenów oraz produkcji żywności wysokiej jakości przy zachowaniu w pełni walorów przyrodniczych.

Uwaga nr 14

Niezgodności oraz niewystarczające podanie informacji i analizy dla poszczególnych zagadnień w Prognozie Oddziaływania na Środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pkt.:

7 ANALIZA I OCENA WPŁYWU USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA

- 7.1. Oddziaływanie na obszary chronione, w tym NATURA 2000 oraz różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta.

Tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej wpłyną w istotny sposób negatywnie na bioróżnorodność biologiczną oraz rośliny i zwierzęta. Obszary zajmowane przez roślinność oraz będące miejscem bytowania zwierząt zostaną zajęte przez infrastrukturę przemysłową oraz usługową. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują na tych terenach funkcjonowanie powierzchni biologicznie czynnych, które będą zajmowały minimum 5%. Przy powierzchni przeznaczonej na zabudowę przemysłową tak nieistotny udział powierzchni biologicznie czynnej pozwoli na zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni terenu zainwestowanego z pozostawieniem pasa zieleni wzdłuż ogrodzenia terenu zainwestowanego. Rozwiązanie to nie pozostawia możliwości migrowania organizmów żywych, swobodnego wzrostu i rozwoju roślinności jak i również utrzymania i tworzenia miejsc rozrodu dla organizmów żywych.

- 7.2. Oddziaływanie na wody, ich jednolite części oraz GZWP.

Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej będą wpływały na wody powierzchniowe i podziemne. Wpływ ten związany będzie ze sposobem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które odprowadzane będą do środowiska. Zauważalne jest istotne pogorszenie stanu wód

powierzchniowych w zasięgu oddziaływania zrzucanych wód opadowych i roztopowych. Wody te pomimo tego, że spełniają normy czystości określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311) niosą ze sobą zanieczyszczenia nie objęte monitoringiem. Zanieczyszczenia te mają istotny wpływ na stan jakościowych, w szczególności chemiczny wód powierzchniowych. Dla wielu Jednolitych części wód powierzchniowych odroczono termin uzyskania celów środowiskowych, dla których derogacje wskazują na negatywny wpływ działalności antropogenicznej na stan JCW, który generuje konieczność przesunięcia w czasie osiągnięcia celów środowiskowych z uwagi na brak rozwiązań technicznych możliwych do zastosowania w celu poprawy stanu JCW – derogacja 4(4)-1.

- 7.4. Oddziaływanie na powietrze i klimat.

Emisje substancji do powietrza będą również spowodowane ruchem pojazdów poruszających się po analizowanym obszarze. Zwiększony ruch samochodów ciężarowych transportujących materiał do i z zakładów zlokalizowanych na planowanym terenie przemysłowym oraz bliskie położenie drogi krajowej nr 24 może być związane z większą emisją zanieczyszczeń do powietrza. Analizę należało opracować oddziaływanie pod kątem zapisu miejscowego planu „§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;*”. Proinwestorski zapis umożliwia korzystanie i występowanie o lokalizację zjazdu na drogi wewnętrzne i publiczne gminne położenie w pobliżu strefy zamieszkania, co zwiększy emisję zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe. Należy nakazać lokalizację zjazdu na drogę wyższego rzędu – drogę powiatową, która włącza się bezpośrednio do drogi krajowej, aby ruch do i z obszarów przemysłowych nie odbywał się przez lokalne drogi między zabudową mieszkaniową miejscowości Nowa Niedrzwica i Przytoczna.

- 7.5. Oddziaływanie na krajobraz.

W przypadku terenów produkcyjnych i usługowych, planowana zabudowa wpłynie istotnie negatywnie na postrzeganie krajobrazu. Należy zaznaczyć, iż percepcja krajobrazu na analizowanych terenach nie może być postrzegana korzystnie. Możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 25 m dopuszcza w terenie o niskiej zabudowie (zabudowa do 12 m lub do 4 kondygnacji naziemnych) realizację dominanty, która istotnie wpłynie na krajobraz. Efektu tego nie zneutralizują planowane nasadzenia, o których mowa „§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. Zieleni izolacyjną w pierwszej kolejności należy lokalizować*

wzdłuż wschodniej granicy terenu”. Większość drzew zimozielonych fazę dojrzałości osiąga po 30-40 latach. W tym czasie nie możemy mówić o skutecznej ochronie krajobrazu i braku wpływu zabudowy produkcyjnej na percepcję krajobrazu przez mieszkańców użytkujących ogrody działkowe.

Dopuszczenie to jest rozumiane jako nadmierna ingerencja w krajobraz naturalny. Istotne znaczenie w krajobrazie będzie miało dopuszczenie lokalizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 24 omijającego centrum miejscowości Przytoczna, przebiegającego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz ogródków działkowych (o czym mowa dla tego terenu opracowaniu wykonanym na potrzeby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – studium gminy Przytoczna w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna)

-7.7. Oddziaływanie na zdrowie człowieka

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz terenach przylegających, w tym ogródkach działkowych i na terenie zabudowy jednorodzinnej należy się spodziewać oddziaływania na ludzi w postaci hałasu i emisji zanieczyszczeń w czasie trwania prac budowlanych oraz w trakcie eksploatacji. Oddziaływanie na etapie realizacji będzie występować tymczasowo i zakończy się wraz z realizacją zabudowy na danym terenie. W czasie użytkowania obiektów produkcyjnych i usługowych będzie dochodziło do powstawania hałasu związanego z funkcjonowaniem obiektów oraz do emisji substancji do powietrza, hałasu i drgań, wynikających z ruchu samochodów osobowych i ciężarowych. Należy zwrócić uwagę iż wschodnia część terenu zabudowy produkcyjnej lub usługowej (symbol PU) została oddzielona od terenów aktualnej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Przytoczna oraz terenu istniejących rodzinnych ogrodów działkowych obszarem terenów zielonych. Obszar ten, przy dopuszczalnej wysokości i rodzaju zabudowy nie zostanie skutecznie oddzielony i odizolowany od zabudowy mieszkaniowej i terenów rekreacji przez wprowadzenie na terenie zieleni (Z) konieczność przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni terenu na zieleń o charakterze izolacyjnym, której wysokość w fazie dojrzałej wynosić będzie co najmniej 20 m. Nie gwarantuje braku oddziaływania akustycznego oraz oddziaływania emisją zanieczyszczeń czego przykładem jest emisja zanieczyszczeń z istniejącego zakładu produkcyjnego, która okresowo powoduje ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie emisji pyłów, w tym szkodliwej emisji PM10 i PM2,5 przejawiającą się osadzaniem pyłów na budynkach mieszkalnych i towarzyszącej im infrastrukturze. Zwiększenie powierzchni, z której zachodziły będą emisje pogorszy warunki życia sąsiadujących z obszarem planu mieszkańców zarówno pod względem akustycznym jak i pod względem czystości powietrza. Na obszarze przyległym do obszaru objętego niniejszym opracowaniem zlokalizowany jest zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej – rozlewnia gazu płynnego AmeriGas Polska. Zapisy projektu planu miejscowego zakazują lokalizacji kolejnych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii dopuszczając jednak lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływania mogą się kumulować i negatywnie oddziaływać na środowisko w zakresie

trudnym do zdiagnozowania. Zakłady tego typu są objęte dodatkowymi zapisami prawnymi i muszą spełniać określone wymogi, które pozwolą na to, iż prawdopodobieństwo wystąpienia awarii przemysłowej będzie ograniczone do minimum jednakże nie wykluczają możliwości zaistnienia awarii, która w istotny sposób może wpłynąć na środowisko i zmienić warunki środowiskowe na długi okres.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

Uwaga nr 15

§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;

W celu ochrony zabudowy mieszkaniowej miejscowości Nowa Niedzwica i Przytoczna zakazać lub nie dopuścić ustalenia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza planem. Ustalenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie z przyległej do planu drogi powiatowej zapobiegnie w przyszłości możliwości przejazdu samochodów ciężarowych obsługujących tereny przemysłowe przez drogi wewnętrzne gminne przez miejscowości. Należy aspekt ten rozważyć jako ważny element tworzenia zwartej zabudowy przemysłowej – strefy przemysłowej i zamknięcia uciążliwości związanej z ruchem pojazdów ciężarowych. Zapis ten zabezpieczy mieszkańców w sytuacji gdy nie powstanie obwodnica miejscowości Przytoczna. Zapisy planu miejscowego, Analizy krajobrazowej i POŚ nie uwzględniają lokalizacji obwodnicy. Jednocześnie zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza planem rodzi niebezpieczeństwo przeniesienia ruchu samochodów ciężarowych (np. przez drogę na działce 323 w obrębie Nowa Niedzwica) na ulicę Dworcową miejscowości Przytoczna i główną ulicę miejscowości Nowa Niedzwica.

W celu zabezpieczenia przed uciążliwościami tereny mieszkaniowe należy zmodyfikować zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do postaci „ustala się obsługę komunikacyjną z przyległymi drogami publicznymi poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w planie” i na załączniku graficznym zlokalizować drogę wewnętrzną na granicy działki inwestycyjnej z działką drogową – drogą powiatową.

Uwaga nr 16

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

1) w zakresie przeznaczenia:”

dodać zapis - zakazuje się lokalizacji inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

Zakaz lokalizacji inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko w celu minimalizacji powstania negatywnego efektu skumulowanego oddziaływania na środowisko

i przenoszenia uciążliwości z innych terenów przemysłowych na tereny mieszkaniowe zlokalizowane na wschód od aktualnych i planowanych terenów przemysłowych.

Uwaga nr 17

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

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

W celu ochrony zabudowy mieszkaniowej miejscowości Nowa Niedrzwica i Przytoczna zakazać lub nie dopuścić ustalenia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg zlokalizowanych poza planem. Ustalenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie z przyległej do planu drogi powiatowej zapobiegnie w przyszłości możliwości przejazdu samochodów ciężarowych obsługujących tereny przemysłowe przez drogi wewnętrzne gminne przez miejscowości. Należy aspekt ten rozważyć jako ważny element tworzenia zwartej zabudowy przemysłowej – strefy przemysłowej i zamknięcia uciążliwości związanej z ruchem pojazdów ciężarowych. Zapis ten zabezpieczy mieszkańców w sytuacji gdy nie powstanie obwodnica miejscowości Przytoczna. Zapisy planu miejscowego, Analizy krajobrazowej i POŚ nie uwzględniają lokalizacji obwodnicy.

Jednocześnie zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dla terenu 2U-P zlokalizowanych poza planem rodzi niebezpieczeństwo przeniesienia ruchu samochodów ciężarowych (np. przez drogę na działce 323 w obrębie Nowa Niedrzwica) na ulicę Dworcową miejscowości Przytoczna i główną ulicę miejscowości Nowa Niedrzwica.

W celu zabezpieczenia przed uciążliwościami tereny mieszkaniowe należy zmodyfikować zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do postaci:

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

4) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg.

Uwagi do Analizy krajobrazowej przeprowadzonej na potrzeby przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwaga nr 18

Budynki o znacznych rozmiarach mogą stanowić dominanty krajobrazowe, mogą wprowadzać istotne zmiany w estetyce i charakterystyce krajobrazów w których są lokalizowane. Zmiany te mogą wpływać na walory przyrodnicze i turystyczne regionu, a także na codzienne doświadczenia jego mieszkańców. Przeprowadzenie rzetelnej i obiektywnej oceny oddziaływania na krajobraz pozwala na identyfikację zmian krajobrazowych i jest kluczowe dla budowania akceptacji społecznej dla planowanych przedsięwzięć.

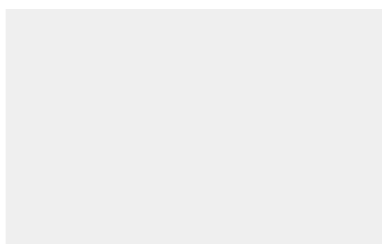
Wykonana analiza krajobrazowa pokazuje możliwość bezpiecznej lokalizacji inwestycji przy danych założeniach inwestycyjnych o aktualnym stanie zagospodarowania terenu.

Analizy, które przeprowadzone zostały na potrzeby sporządzenia projektu Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego, wskazały, że obszar 8c został wyznaczony (metodą ekspercką) jako krajobraz priorytetowy „Przytoczna” (nr wg. Projektu Audytu... 874).

Obliczony w niniejszej analizie zasięg widoczności dopuszczanej ustaleniami projektu mpzp zabudowy wskazuje, że z miejscowości Przytoczna zabudowa nie będzie widoczna, zatem nie wystąpi oddziaływanie na krajobraz priorytetowy „Przytoczna”.

Planowana zabudowa będzie widoczna z m. Nowa Niedzwica, która zlokalizowana jest w odległości ponad 1 km na północ od terenów, dla których sporządzono projekt mpzp. Siła oddziaływania na krajobraz w Nowej Niedzwicy będzie umiarkowana i mała.

Jednak należy zwrócić uwagę, na to, że w dokumencie sporządzonym na potrzeby przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację terenów przemysłowych nie uwzględniono, dla pełnego rozpoznania, możliwych zagrożeń dla obszaru krajobrazu priorytetowego sytuacji, w której w wariantcie pomarańczowym zostanie zrealizowana obwodnica miejscowości Przytoczna. Realizacja infrastruktury drogowej spowoduje znaczne wycięcie obszaru lasu oraz ustalonego na terenie zieleni (Z) zadrzewienia izolacyjnego. Powyższe, w sytuacji gdy Wójt Gminy Przytoczna wydał decyzję środowiskową dla infrastruktury drogowej, wskazuje na tworzenie fikcji planistycznej, które niesie za sobą zagrożenia dla krajobrazu priorytetowego „Przytoczna”. Dobrą praktyką było by pełne rozpoznawanie sytuacji i dokonanie analizy krajobrazowej w sytuacji, gdy dojdzie do realizacji infrastruktury drogowej.



Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2025-01-24

Dane nadawcy

Dane adresata

GINA PRZYTOCZNA (66-340 PRZYTOCZNA, WOJ. LUBUSKIE)

WNIOSEK

Uwagi do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w
obróbie Nowa Niedrzw

Uwagi do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obróbie Nowa Niedrzwica i
Przytoczna, przy linii kolejowej - wniosek w załączniku

Załączniki:

1.

[uwagi do MPZP.pdf](#)

