

Projekt Wójta

z dnia 18 listopada 2025 r.
przedłożony przez inspektora ds.
planowania przestrzennego

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLI.254.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo, zmienioną uchwałą Nr LXI.385.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany zakresu przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

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

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) szerokości elewacji – należy przez to rozumieć wymiar mierzony pomiędzy zewnętrznymi krawędziami ścian budynku albo zespołu budynków realizowanych w postaci zwartej pierzei;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć podwójny szereg drzew i krzewów o mieszanym składzie gatunkowym oraz docelowej wysokości od 4 do 6 m, nasadzonych w odstępach maksymalnie co 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu dopuszcza się w przypadku kolizji z istniejącymi i projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojść, a także w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UT**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) sposobu realizacji miejsc do parkowania,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak klatki schodowe, lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy, wiatrołapy i wykusze;
- 3) ustala się łączną powierzchnię zajmowaną przez elementy wymienione w pkt 2 – maksymalnie 15% powierzchni zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) dla nowych zespołów zabudowy nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej w tym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, że w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 15 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°.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 2 na 1 budynek,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej minimalnie 1 na 1 lokal,
 - c) dla zabudowy usługowej minimalnie 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc do parkowania.
- 5) ustala się lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 i 4 wyłącznie w granicach planu.

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

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu, lub powierzchniowo na teren w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;

- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się ze źródeł indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 8) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki budowlanej miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego oznaczoną na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 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. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UT**

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla usług turystyki – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1;
- 2) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat oraz budowli – maksymalnie 5,5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego;
- 5) ustala się łączną powierzchnię zajmowaną przez lukarny oraz zadaszenia wykuszy – maksymalnie 50% powierzchni połaci dachu;
- 6) ustala się szerokość elewacji – maksymalnie 25 m.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej minimalnie 1000 m².

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 12. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLI/235/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4.

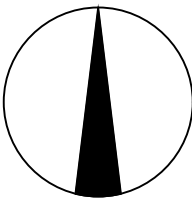
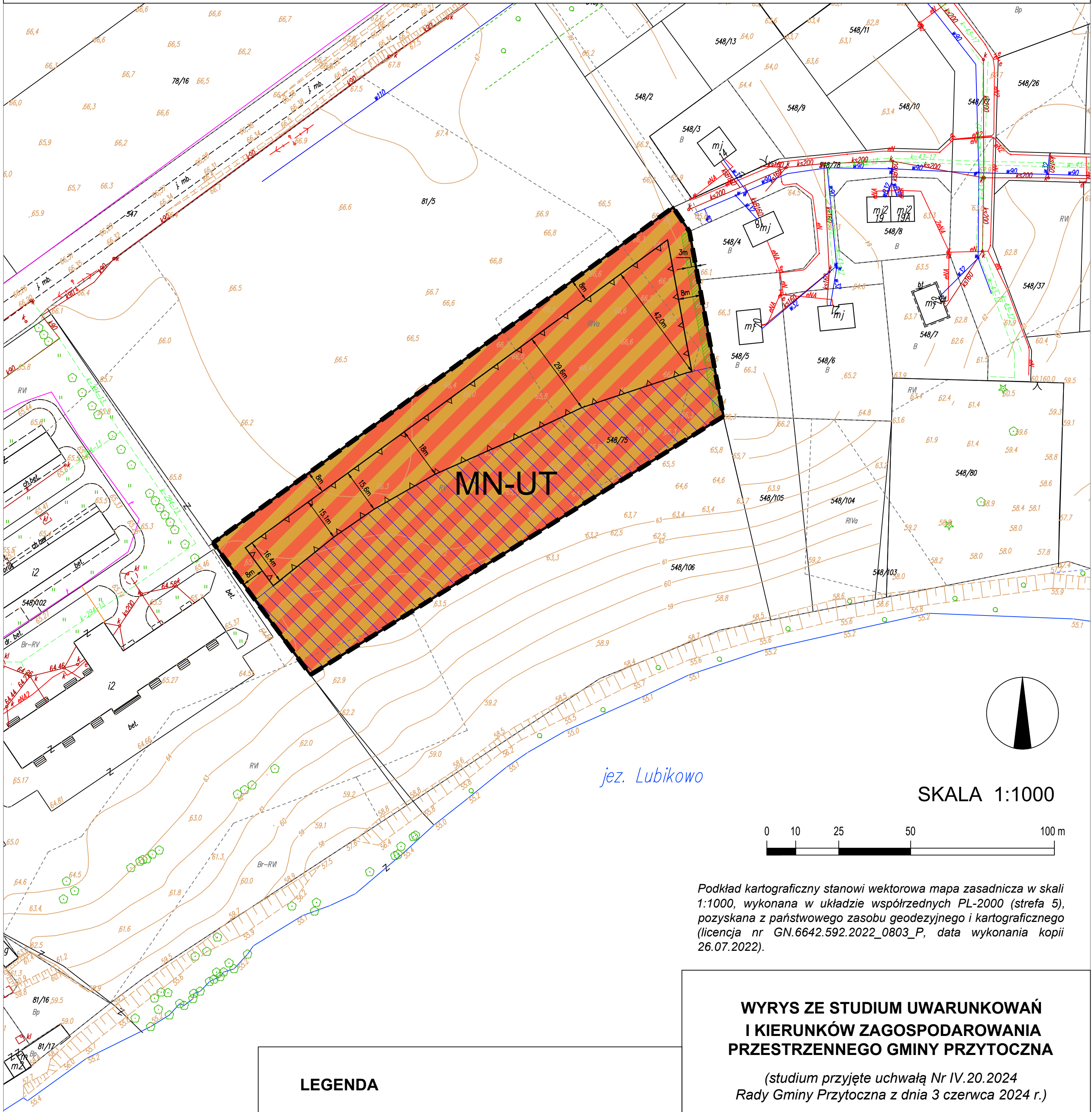
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Romanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO NAD JEZIOREM LUBIKOWSKIM, OBRĘB LUBIKOWO
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY PRZYTOCZNA Z DNIA R.



SKALA 1:1000



Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (licencja nr GN.6642.592.2022_0803_P, data wykonania kopii 26.07.2022).

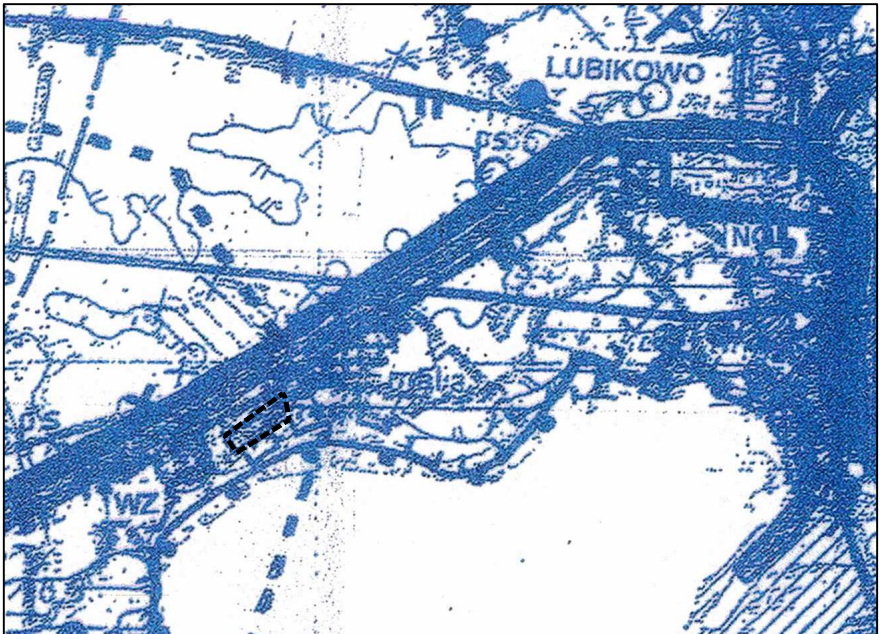
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-UT TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- 10m WYMIAROWANIE
- STREFA 100 M OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA LUBIKOWSKIEGO
- ZIELEŃ IZOLACYJNA

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA

(studium przyjęte uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r.)



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

"AKWADRAT" Sp. z o.o.
dr Witold Andrzejczak - główny projektant
mgr Marcin Brytan - projektant
mgr Jan Biernacki - projektant

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

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

Do wyłożonego (w dniach od 8 maja 2024 r. do 29 maja 2024 r.) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo złożono:

- 1) 1 pismo zbiorowe (w imieniu 79 osób fizycznych) zawierające 20 uwag, z których:
 - 2 uwagi nie podlegały rozstrzygnięciu ponieważ nie dotyczyły projektu planu lub prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko,
 - 3 uwagi zostały uwzględnione (rozpatrzone pozytywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna,
 - 15 uwag nie zostało uwzględnionych (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna, przy czym 6 z nich w części rozpatrzone pozytywnie;
- 2) 3 uwagi ustne do protokołu na dyskusji publicznej w dniu 22 maja 2024 r., z których:
 - 2 uwagi zostały uwzględnione (rozpatrzone pozytywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna,
 - 1 uwaga nie została uwzględniona (została rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna.

Do ponownie wyłożonego (w dniach od 30 kwietnia 2025 r. do 20 maja 2025 r.) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo złożono:

- 1) 31 pism osób fizycznych zawierających w każdym przypadku tożsamy zbiór 8 uwag, z których:
 - 5 uwag nie podlegało rozstrzygnięciu ponieważ ustalenia objęte uwagami nie były przedmiotem ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
 - 3 uwagi nie zostały uwzględnione (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna;
- 2) 1 pismo osoby fizycznej zawierające 16 uwag, z których:
 - 12 uwag nie podlegało rozstrzygnięciu ponieważ ustalenia lub treści objęte uwagami nie były przedmiotem ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
 - 4 uwagi nie zostały uwzględnione (zostały rozpatrzone negatywnie) przez Wójta Gminy Przytoczna.

Reasumując, rozstrzygnięciu Rady Gminy Przytoczna podlegają łącznie 23 uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Przytoczna. Przedmiotowe uwagi zostały zebrane w poniższej tabeli.

lp.	składający uwagę	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	uogólniona treść uwagi oraz uzasadnienie rozpatrzenia Wójta Gminy Przytoczna	rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytoczna
1	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 1)ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg; 2)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Sprzeciw wobec umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenu planu za pośrednictwem dróg wewnętrznych znajdujących się poza planem i stanowiących własność prywatną. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zapisy planu umożliwiają obsługę komunikacyjną zarówno za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej (będącej współwłasnością właściciela działki objętej planem) jak i innych nieruchomości przyległych. Obie możliwości dojazdu są uprawnione, w szczególności zaś po spełnieniu dodatkowych warunków (np. służebność, dzierżawa, wytyczenie nowej drogi publicznej, nadanie statusu drogi publicznej drodze wewnętrznej), zatem uzasadnione jest utrzymanie zapisów przyjętych w projekcie uchwały.	
2	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wyznaczenie części terenu umożliwiającego zabudowę w odległości mniejszej aniżeli 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego. Usunięcie sprzeczności ustaleń projektu planu. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości równej 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego wskazanej na licencjonowanej mapie ewidencyjnej stanowiącej podkład kartograficzny rysunku projektu planu. Ponadto §9 projektu uchwały ustala strefę o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego oznaczoną na rysunku planu, dla której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych (w tym wiat). Granica ww. strefy pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy rozdzielając teren MN-UT, na część na której jest możliwa zabudowa od tej na której obowiązuje jej zakaz wyznaczony m.in. w oparciu o przepisy odrębne dotyczące Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenia części tekstowej i graficznej projektu planu są ze sobą spójne.	
3	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Po dokonaniu dodatkowych analiz architektonicznych stwierdzono, że przy maksymalnej szerokości elewacji ustalonej na 25 m możliwe jest realizowanie zabudowy szeregowej w postaci 4 segmentów o szerokości 5-6 m każdy.	
4	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Utrzymanie dla wschodniej części działki nr 548/75 przeznaczenia określonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, w celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego.	

			<u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ustalenia projektu planu, a w szczególności parametry urbanistyczne zapewniają ochronę ładu przestrzennego, zwłaszcza w kontekście wymogów ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, co zostało potwierdzone przez organy uzgadniające projekt. Ponadto celem polityki przestrzennej gminy jest zwiększanie turystycznej bazy noclegowej, czego przejawem jest procedowanie przedmiotowego planu.	
5	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie dla centralnej i zachodniej części działki nr 548/75 przeznaczenia: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Celem polityki przestrzennej gminy jest zwiększanie turystycznej bazy noclegowej, czego przejawem jest procedowanie przedmiotowego planu. Ograniczenie zagospodarowania do zabudowy letniskowej w praktyce oznacza brak rozbudowy bazy noclegowej dla turystyki.	
6	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§3 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: (...) 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Prawdopodobieństwo realizacji obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest w analizowanym przypadku bardzo małe (m.in. ze względu na przeznaczenie oraz niewielką powierzchnię ogólną oraz powierzchnię zabudowy). Jeżeli jednak zajdzie taka okoliczność, to będzie ona przedmiotem osobnej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.	
7	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§3 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: (...) 3) dla nowych zespołów zabudowy nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej o mieszanym składzie gatunkowym”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Stworzenie korytarzy ekologicznych na potrzeby przemieszczania się zwierząt na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ze względu na niewielką powierzchnię, położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz bliskość drogi powiatowej tworzenie korytarza ekologicznego na terenie objętym planem jest niecelowe. Istniejącym korytarzem ekologicznym jest pas zadrzewień i zakrzewień wzdłuż linii jeziora i w tym właśnie pasie mogą być wzmacniane ruchy migracyjne zwierząt.	
8	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy z 1 do 0,75. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Uzgodnione z uprawnionymi organami parametry zabudowy pozwalają na realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz 1 kondygnacji podziemnej.	
9	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych równej 2 w tym poddasze użytkowe. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u>	

			Uzgodnione z uprawnionymi organami parametry zabudowy pozwalają na realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz 1 kondygnacji podziemnej.	
10	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie obsługi komunikacyjnej obszaru planu wyłącznie przez działkę nr 81/5. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zapisy planu umożliwiają obsługę komunikacyjną zarówno za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej jak i innych nieruchomości przyległych. Obie możliwości dojazdu są uprawnione, w szczególności zaś po spełnieniu dodatkowych warunków (np. służebność, dzierżawa, wytyczenie nowej drogi publicznej, nadanie statusu drogi publicznej drodze wewnętrznej), zatem uzasadnione jest utrzymanie zapisów przyjętych w projekcie uchwały.	
11	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy legendy projektu rysunku planu	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Uczytelnienie wyrysu ze studium oraz dodanie legendy. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Technika wykonana rysunku studium w jego obecnej formie uniemożliwia realizację przedmiotu niniejszej uwagi.	
12	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Nadanie numeracji dla terenu MN-UT. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Nadanie numeru terenu nie jest konieczne, jeżeli w planie dana klasa terenu występuje jednokrotnie.	
13	grupa 79 osób fizycznych	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Ustalenie pokryć dachowych z dachówki lub materiału imitującego dachówkę w kolorze ceglastym, a także wprowadzenie zakazu dachów krytych blachą. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Istniejące ustalenia planu w zakresie pokryć dachowych są wystarczająco restrykcyjne, a zakres dostępnych rozwiązań technicznych służących kształtowaniu oczekiwanej estetyki dachu jest szeroki (w tym obejmuje również pokrycia z blachy).	
14	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy ustaleń ogólnych: „§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: (...) 2) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak klatki schodowe, lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy, wiatrolapy i wykusze;”	<u>uogólniona treść uwagi:</u> -Wprowadzenie parametru 10% powierzchni zabudowy, dla której miałyby obowiązywać zapis §2 pkt 2 projektu uchwały. -Wprowadzenie parametru maksymalnie 25% powierzchni połaci dachu, na której można by realizować lukarny lub zadaszenia wykuszy. -Dopuszczenie na maksymalnie 10% powierzchni zabudowy dachów o geometrii innej aniżeli dachy o równym kącie nachylenia połaci w przedziale od 35° do 45°. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> -Po analizach architektonicznych w §2 projektu uchwały wprowadzono wnioskowany parametr, jednak jego wartość ustalono na poziomie 15% powierzchni zabudowy. -Po analizach architektonicznych w §11	

		MN-UT	projektu uchwały wprowadzono wnioskowany parametr, jednak jego wartość ustalono na poziomie 50% powierzchni połaci dachu. -Ustalenia w zakresie geometrii dachów zostały uzgodnione z uprawnionymi organami i jako takie nie powinny być liberalizowane w stosunku do obecnego kształtu zawartego w projekcie.	
15	grupa 79 osób fizycznych	uwaga dotyczy prognozy oddziaływania skutków uchwalenia planu na środowisko	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wprowadzenie do prognozy alternatywnego kształtu projektu planu zgodnie z przedłożoną wcześniej społeczną koncepcją. <u>uzasadnienie rozpatrzenia:</u> Prognoza dotyczy wyłącznie projektu w jego obecnym kształcie i jako taka podlegała ocenie uprawnionych organów.	
16	uczestnicy dyskusji publicznej	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Po dokonaniu dodatkowych analiz architektonicznych stwierdzono, że przy maksymalnej szerokości elewacji ustalonej na 25 m możliwe jest realizowanie zabudowy szeregowej w postaci 4 segmentów o szerokości 5-6 m każdy.	
17	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Uzupełnienie treści §7 pkt 3) lit. a) i b) o zapis: „w granicach własnej działki budowlanej”. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> W §7 w pkt 5) znajduje się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych wyłącznie w granicach planu, co w chwili obecnej jest tożsame z granicami działki, a także jest zapisem wystraszającym nawet w przypadku dokonania jej ewentualnych podziałów.	
18	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> W treści §11 ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przeprowadzone analizy architektoniczne dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
19	31 osób fizycznych (oddzielne pisma)	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> W treści w §11 ust. 4 zmiana szerokości elewacji na maksymalnie 10 m dla każdego budynku. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przyjęcie parametru szerokości elewacji na poziomie maksymalnie 10 m w praktyce wyklucza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej, której lokalizacja znajduje uzasadnienie na przedmiotowym obszarze.	
20	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz uściślenie ustaleń w zakresie szerokości elewacji. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Przeprowadzone analizy architektoniczne	

			dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
21	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej z 3 do 5 m oraz zmiana definicji zieleni izolacyjnej. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Definicja zieleni izolacyjnej została wprowadzona do uchwały na podstawie treści zaproponowanej w uwagach złożonych do pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Natomiast wskazana w projekcie planu szerokość jest wartością minimalną i może zostać zwiększona w miarę możliwości wynikających z planowanego zagospodarowania.	
22	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Dodanie numeracji terenu. Rezygnacja z błędnie stosowanego przeznaczenia dopuszczalnego. Korekta nazw przeznaczeń. Wykluczyć symbol klasy przeznaczenia terenu MNS (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i grupowa). <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Zarówno symbolika terenu jak i nazewnictwo przeznaczeń zostały zastosowane poprawnie. Przeprowadzone analizy architektoniczne dowodzą, że dopuszczenie innych form zabudowy jednorodzinnej aniżeli wolnostojąca jest uzasadnione przy zachowaniu parametrów zabudowy przyjętych w projekcie planu miejscowego.	
23	osoba fizyczna	MN-UT	<u>uogólniona treść uwagi:</u> Wprowadzenie zakazu krycia dachów blachą. <u>uzasadnienie rozpatrzenia Wójta:</u> Ewentualne stosowanie dachów krytych blachą nie wprowadzi dysharmonii w krajobrazie, jeżeli pozostałe parametry pozostaną zachowane tj. kolorystyka oraz kąt nachylenia połaci dachowych.	

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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:

Na obszarze objętym planem miejscowym, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Przytoczna

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4, przyjętego uchwałą Rady Gminy Przytoczna Nr XLI/235/2006 z dnia 30 maja 2006 r. Zmiana dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 548/75 (obręb Lubikowo; obszar 2 w obowiązującym planie), a jej celem jest racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz ochrony przyrody. Plan miejscowy z 2006 r. przewiduje lokalizację zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na bardzo niewielkim fragmencie przedmiotowego obszaru, co ma odzwierciedlenie w wykreślonych liniach zabudowy.

Do sporządzenia planu (zmiany) przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XLI.254.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo. Pierwotny obszar obejmował działki ewidencyjne nr 548/75 i 548/106 o łącznej powierzchni 2,09 ha. Po przyjęciu uchwały Nr LXI.385.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany zakresu przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo, zmniejszone granice planu miejscowego obejmują wyłącznie działkę nr 548/75 o powierzchni 1,18 ha.

Teren obejmuje nieużytki porolne od wielu lat wyłączone z produkcji rolniczej, położone w strefie brzegowej jeziora Lubikowskiego. Od strony południowo-zachodniej teren graniczy z kompleksem wypoczynkowym „Folwark Amalia”, od strony północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej z nieużytkami porolnymi, a od strony północno-wschodniej z obszarem osiedla domków jednorodzinnych Lubikówko. W niedalekiej odległości od obszaru opracowania przebiega droga powiatowa nr 1327F relacji Lubikowo – Kalsko/Rokitno. Teren znajduje się w odległości ok. 70-90 m od linii brzegowej jeziora Lubikowskiego.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr IV.20.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 3 czerwca 2024 r., efektywne wykorzystanie walorów i zasobów przestrzennych w procesach rozwoju wymaga uwzględnienia zróżnicowania występującego w obszarach struktury przestrzennej gminy. W części kierunkowej studium, w rozdziale 4.3. *Obszary rozwoju i restrukturyzacji* w punkcie 1) zostały określone „pasma rozwoju”, a wśród nich pasmo turystyczno-wypoczynkowe Dziubielewo – Lubikowo – Lubikówko – Rokitno – Twierdzielewo. W ramach pasma przewiduje się m.in.:

- procesy restrukturyzacji i rozwoju funkcji turystyczno-letniskowych z towarzyszącymi usługami i mieszkalnictwem wraz z rewaloryzacją miejscowości z ww. pasma dla potrzeb funkcji turystycznej (w tym tereny nad jeziorem Lubikowskim w zasięgu oddziaływania Pasma Przyspieszonego Rozwoju),

- usługi paraturystyczne (handel, mała gastronomia, zielen z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi),

- konkretyzacja lokalizacji obiektów obsługi i bazy turystycznej w ramach planowania miejscowego,

- zespoły zagospodarowania turystycznego o wysokim standardzie nad jeziorami Lubikowo i Rokitno.

W punkcie 3) tego samego rozdziału zostały określone „obszary modernizacji i uzupełniania istniejącej zabudowy”, w ramach których przewiduje się m.in.:

- realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń oraz przepisów ochronnych dotyczących środowiska przyrodniczo-kulturowego,

- w obszarach rozproszonej zabudowy rolniczej zaleca się zmianę przeznaczenia części nieruchomości rolniczych dla potrzeb wielofunkcyjnego rozwoju wsi – głównie w zakresie funkcji usługowych, turystycznych oraz drobnego przetwórstwa i przechowywania.

Natomiast w rozdziale 4.6. *Zasady lokalizacji i standardy zabudowy i zagospodarowania* w punkcie 1) w literze c) określono główne kryteria w zagospodarowaniu obszarów turystycznych, a mianowicie:

- walory przyrodniczo-krajobrazowe i odpowiedni stan sanitarny środowiska,
- położenie w sąsiedztwie urządzeń rekreacyjno-sportowych użyteczności publicznej, a szczególnie kąpielisk i plaż lub wielkość terenu umożliwiającą lokalizację ww. urządzeń na własnej działce,
- położenie w zasięgu komunalnych urządzeń neutralizacji ścieków,
- nieuciążliwe sąsiedztwo oraz ład w zabudowie i zagospodarowaniu.

W związku z powyższymi przytoczonymi zapisami, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Zapisy planu ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przyjętej uchwałą Nr XXXII.187.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 czerwca 2021 r. Należy stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2018 r. poz. 1163).

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu może wywołać pozytywne skutki dla budżetu gminy. Przewiduje się możliwy wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UT**.

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter zarówno inwestycyjny jak i regulacyjny. Ustalenia planu w umiarkowanym stopniu kształtują nowe struktury – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa lub usług turystyki mogą zostać zlokalizowane wyłącznie na 25% powierzchni całego planu. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada nawiązanie do zabudowy istniejącej w tym rejonie, tworząc „plombę” pomiędzy kompleksem „Folwarku Amalia” a osiedlem domków jednorodzinnych Lubikówko. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia efektywność obsługi.

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń (w tym wyłączenie niektórych obszarów z lokalizacji budynków),

parametry zagospodarowania i zabudowy, zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej, a także linie zabudowy.

2) 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 kolor pokrycia dachów. Zakazano również lokalizacji napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania, które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu.

W planie przyjęto nakazy i ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie całego planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Nowe zespoły zabudowy nakazuje się obsadzić zielenią izolacyjną.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na terenie planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie. W związku z powyższym ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Cały obszar planu znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Spośród katalogu zakazów określonych w ww. rozporządzeniu kluczowe znaczenie ma zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora. W związku z powyższym w planie została wyznaczona strefa ochronna wyznaczona na podstawie linii brzegowej jeziora Lubikowskiego, wskazanej na mapie ewidencyjnej. Strefa ta została wskazana zarówno w treści uchwały, jak i na rysunku planu.

Dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego przyjęto plan ochrony (uchwała Nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r.), którego zapisy są wiążące dla dokumentów planistycznych sporządzanych w gminie Przytoczna, w tym dla planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami planu ochrony PPK obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie BKIVA – obszary zainwestowania dopuszczone ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W rozdziale 6 planu ochrony w §12 ust. 4 przyjęto, że dla celów zabudowy rekreacyjnej dopuszcza się m.in. strefę BKIVA, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie znajdują się żadne zabytki, ani zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (stanowisko Lubikowo nr 5, AZP 49-16/5 jest położone w bliskim

sąsiedztwie). Zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Na terenie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, tym samym uwzględniając założenia uniwersalnego projektowania.

6)walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie oraz przeznaczenie mocno determinują walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar planu był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego z 2006 r., jednak nowy dokument zwiększa możliwości inwestycyjne. Należy zatem założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni zasadniczo zmieniają się (wzrosną) w związku z przyjęciem planu.

7)prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

9)potrzeby interesu publicznego

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu, czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji usług turystyki (lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

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

Procedura planistyczna przeprowadzona dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz

o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie 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 jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Do planu miejscowego ze strony społeczeństwa zostały złożone 2 pisma zawierające wnioski.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostało złożone 1 pismo zbiorowe zawierające 20 uwag. Dodatkowo złożono 3 uwagi ustne do protokołu podczas dyskusji publicznej. Złożone uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Przytoczna wskazanym w wykazie złożonych uwag.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostało złożone 30 pism zawierających uwagi (29 pism zawierało tożsamy zbiór 8 uwag, a 1 pismo zawierało 16 uwag). Złożone uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Przytoczna wskazanym w wykazie złożonych uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

13) 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. Zgodnie z zapisami planu zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowania. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.