

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dębówko określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 kt 1	<p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury</p>
		<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe</p>

			<p>Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego podyktowane jest występowaniem w granicach złoża kruszywa naturalnego „Dębowiec IV” użytków leśnych oraz gruntów rolnych klasy III, których zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022 poz. 2409), dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto w granicach opracowania niniejszego planu, w części, obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nr XL/170/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna – ustalający funkcję usług sportowych i rekreacyjnych;</li><li>• Nr XLI/230/2006 z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obręb Dębówko obszar 1, obszar 2 i obszar 3 – ustalający funkcję zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.</li></ul> <p>Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na eksploatację poszerzonego złoża kruszywa naturalnego „Dębowiec IV” zlokalizowanego w obrębie Dębówko i Przytoczna. Docelowo nie wpłynie on na zmianę sposobu zagospodarowania ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, ustalającym funkcję sportu i rekreacji, ponieważ zgodnie z kierunkiem rekultywacji, po eksploatacji kruszywa, teren objęty obowiązującym planem zostanie zrehabilitowany w kierunku tożsamym, tj. sportu i rekreacji oraz w części na wielofunkcyjny zbiorniki wodny.</p> <p>Natomiast teren, na którym obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi własność Kruszywa SKSM S.A. – Szczecińskie Kopalnie Surowców Mineralnych Spółka Akcyjna również zostanie zrehabilitowany w kierunku sportu i rekreacji oraz w części na wielofunkcyjny zbiorniki wodny. Pozostały teren objęty planem miejscowym zostanie zrehabilitowany w kierunku wielofunkcyjnych zbiorników wodnych z odtworzeniem terenów wyłączonych czasowo z produkcji leśnej wraz z rekultywacją w kierunku leśnym, rolnym i zadrzewionym, z możliwością ich rekreacyjnego i turystycznego zagospodarowania. Mając na względzie sposób wykorzystania i zagospodarowania terenu znajdującego się w sąsiedztwie, określone w planie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pozwalają stwierdzić, że wprowadzone nowe elementy do krajobrazu nie wpłyną w sposób istotny na walory architektoniczne i krajobrazowe z punktu widzenia wizualnego odbioru środowiska. Planowane zagospodarowanie będzie wpisywać się w najbliższe otoczenie ze względu na jego obecny sposób zagospodarowania, charakterystyczny dla terenów rolnych i leśnych oraz kopalnianych.</p>
--	--	--	--

		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>	<p>Przystąpienie do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „Dębowiec IV”, zlokalizowanego w obrębie Dębówko i Przytoczna.</p> <p>Realizacja zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana jest z trwałą zmianą sposobu użytkowania terenu w ramach wydzieleń oznaczonych symbolami 1PG i 2PG. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi będzie miało charakter stały, długoterminowy i związane będzie z prowadzeniem prowadzonym wydobyciem złóż kruszywa naturalnego. Teren na którym prowadzone będzie wydobycie kruszywa naturalnego poddany zostanie rekultywacji na cele: leśne, rolnicze, sportowo-rekreacyjne w tym zbiorniki wodne i pozyskiwanie energii z obiektów OZE.</p> <p>Należy uznać, że przy zastosowaniu środków minimalizujących zagrożenie takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ewentualne magazyny paliw lokalizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym,</li> <li>• magazyny paliw wyposażać w sorbenty umożliwiające szybką likwidację skutków wycieku paliwa,</li> <li>• stosować w pełni sprawne maszyny i urządzenia,</li> </ul> <p>realizacja dopuszczonego planem przedsięwzięcia nie wpłynie na stan jakości wód podziemnych.</p> <p>Nie powinno również wystąpić oddziaływanie na ilość wód podziemnych w związku z planowaną inwestycją, ponieważ potencjalny wzrost zapotrzebowania na wodę z nich wynikający ocenia się jako nieznaczny dla zasobów dyspozycyjnych poziomów użytkowych wód podziemnych.</p> <p>Teren objęty planem znajduje się w całości poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody, w związku tym nie przewiduje się możliwości wystąpienia bezpośredniego oddziaływania na te obszary, np. poprzez zniszczenie chronionych siedlisk przyrodniczych, ograniczenie powierzchni żerowisk, czy niepożądane zmiany krajobrazowe. W obszarze objętym planem nie występują także pomniki przyrody.</p>
		<p>Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków. Występują natomiast stanowiska archeologiczne, dla których plan miejscowy określa odpowiednie działania ochronne.</p>
		<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych</p>	<p>Podczas realizacji przedsięwzięcia zakładanego ustaleniami przedmiotowego planu nastąpi zwiększone oddziaływanie w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływanie to będzie miało charakter krótkotrwały i odwracalny.</p> <p>Analiza zapisów planu miejscowego nie pozwala na domniemywanie, by ich realizacja mogła powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, poziomów hałasu czy natężenia pól elektromagnetycznych. Wartości te powinny być bezwzględnie dotrzymywane m. in. przez gestorów sieci elektroenergetycznych, eksploatujących instalacje emitujące hałas i zanieczyszczenia do powietrza oraz władających drogami</p>

			publicznymi. Ponadto plan miejscowy ustala lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której wyznaczono strefę ochronną ograniczającą wpływ wysokiego napięcia. W zasięgu tej strefy nie znajdują się budynki przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	<p>Walorami ekonomicznymi przestrzeni, obszaru opracowania planu są:</p> <p>Położenie – sąsiedztwo z nieruchomościami już zainwestowanymi w zakresie wydobycia kruszywa naturalnego, ale przede wszystkim bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz w niewielkiej odległości dostęp do linii kolejowej.</p> <p>Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w projekcie planu miejscowego.</p>
		Prawo własności	Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność przede wszystkim Kruszywa SKSM S.A.– Szczecińskie Kopalnie Surowców Mineralnych Spółka Akcyjna, a także Gminy Przytoczna oraz Skarbu Państwa, Lasów Państwowych.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Potrzeby interesu publicznego	Ustalania planu miejscowego mają na celu nie dopuścić do ewentualnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, poziomów hałasu czy natężenia pól elektromagnetycznych, poza granice niniejszego pracowania.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też w granicach opracowania. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania w powiązaniu z układem infrastruktury zewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741). W dniu 26 lutego 2021 r. opublikowano ogłoszenie w Gazecie Wyborczej (Tygodnik Zielona Góra/Gorzów Wlkp.) o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu, w terminie 21 dni od ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.</p> <p>Udział społeczeństwa zapewniony zostanie także w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w terminie od 31 maja do 21 czerwca 2023 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wymaganym w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu</p>

			<p>przestrzennym. Uwagi do projektu planu składać można do 6 lipca 2023 r. W dniu 23 maja 2023 r. opublikowano ogłoszenie w Gazecie Wyborczej (Tygodnik Zielona Góra/Gorzów Wlkp.) informujące o ww. wyłożeniu do publicznego wglądu i terminach w jakich można składać uwagi do przedmiotowego planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie w tej sprawie zostało wywieszone także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy (BIP).</p> <p>Ponadto każda zainteresowana osoba przedmiotowym planem miejscowym, posiada pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji w trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego.</p>
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	W planie miejscowym zaopatrzenie w wodę do celów bytowych ustala się z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadku jej braku z własnego ujęcia. Natomiast do celów technologicznych, związanych z wydobyciem kruszywa, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wyrobiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania, jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna. Tym samym realizowana będzie polityka przestrzenna gminy, wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego, będzie miało także korzystny wpływ na poprawę przychodów do budżetu gminy.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Z uwagi na określone w planie miejscowym funkcje, nie przewiduje się wzrostu natężenia ruchu gdyż będzie on związany z kontynuowaniem wydobycia kruszywa, który przeniesie się z obecnej części istniejącej kopalni na planowany w niniejszym mpzp. Obsługa komunikacyjna tego terenu będzie opierać się o drogi publiczne, bezpośrednio z nim graniczące, które powinny w pełni zaspokoić potrzeby w tym zakresie.
		Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	Plan miejscowy nie wprowadza nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej. Obszar opracowania, zlokalizowany jest w odległości ok. 2 km do drogi krajowej nr 24, w ramach której funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, tj. komunikacja autobusowa. Ponadto, obszar miejscowego planu znajduje się w podobnej odległości od stacji kolejowej na linii nr 363 Rokietnica-Skwierzyna, na której obecnie odbywa się wyłącznie transport towarowy i planowane jest przywrócenie połączeń pasażerskich.
		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Plan miejscowy nakłada obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.

		<p>Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy</p>	<p>Nieruchomość objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1443 ze zm.). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem miejscowym występują tereny związane z wydobyciem kruszywa naturalnego, zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>W związku z tym planowane zagospodarowanie terenu zrealizowane zostanie w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną.</p>
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.)</p>	<p>Pkt 2</p>	<p>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona przez Wójta Gminy Przytoczna w 2021 r. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, Wójt przekazał Radzie Gminy wyniki analizy. Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przytoczna - uchwała nr XXXII.187.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 czerwca 2021 r.</p> <p>Zgodnie z wnioskami końcowymi, przedstawionymi w analizie o której mowa powyżej, wskazano aby dążyć do systematycznego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapotrzebowaniem, przy czym każde inne przystąpienie do planu miejscowego nie naruszy ustaleń i wniosków oceny, o ile wyniki dokonanych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu, pozwolą na jego opracowanie.</p> <p>Ponadto przedmiotowy plan miejscowy został ujęty w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego (str. 55) ww. ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, iż opracowywany plan miejscowy jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Przytoczna.</p>	
	<p>Pkt 3</p>	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	

Wójt Gminy Przytoczna

.....