

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Przytoczna**  
**z dnia ..... r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej z uwzględnieniem nowych rozwiązań komunikacyjnych.

Podstawę do rozpoczęcia procedury projektowej stanowi uchwała Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko – część wschodnia. Obszar planu o powierzchni ok. 141 ha znajduje się na wschód od miejscowości Chełmsko, przez który przebiega droga krajowa nr 24 w kierunku węzła „Skwierzyna – południe” na drodze ekspresowej S3.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna, przyjętego uchwałą Nr LIV.329.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 23 lutego 2023 r. Dokument wykazuje ponadto 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 2023 r. poz. 977). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXXII.187.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 czerwca 2021 r. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

W granicach planu ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1PP-PS-U, 2PP-PS-U, 3PP-PS-U, 4PP-PS-U, 5PP-PS-U i 6PP-PS-U**,
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KGR**,
- teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, główne zbiorniki wód podziemnych, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe

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 określa nową produkcyjno-usługową formę zagospodarowania. W jego granicach powstanie strefa inwestycyjna, której konkurencyjność będzie wynikać z nieodległego sąsiedztwa drogi ekspresowej S3 wraz z węzłem Skwierzyna

Południe. Potencjalne znaczenie ma także granicząca z planem linii kolejowej 367 ze Skwierzyny do Międzychodu wraz z przystankiem Chełmsko.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, a także geometria i kolor dachów.

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

W granicach planu nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska, przyrody i krajobraz. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną powierzchnię biologicznie czynną, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Realizacja przyjętych przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej. Przy czym, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, dla (...) ha gruntów rolnych RIIIb konieczne było uzyskanie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, która została wydana w dniu (...) r. (znak: (...)). **[PROCEDURA W TOKU]**

Nie występują natomiast grunty leśne.

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

W granicach planu znajdują się zewidencjonowane na Archeologicznym Zdjęciu Polski stanowiska archeologiczne, które zostały wskazane na rysunku planu i podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

W obrębie ustalonych na rysunku planu korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze, a także dopuszcza się skablowanie po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Ponadto zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii, przy czym zakaz ten nie ma zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji.

W obrębie stref bezpieczeństwa wzdłuż istniejących rurociągów naftowych DN500 i DN800 zakazuje się lokalizacji budynków i wiat, wprowadzania zadrzewień i zakrzewień, lokalizacji miejsc do parkowania i placów manewrowych, składowania, a także utwardzania, powierzchni. Dopuszcza się przy tym lokalizację utwardzonych przejazdów w obrębie własnej działki oraz lokalizację drogi i chodników na terenie **KDL**.

Ze względu na charakter planowanych przeznaczeń nie ustalono stref ochrony przed hałasem, przy czym na terenie PU wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo

na terenach **PP-PS-U** nakazuje się zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak przedmiotowy obszar nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z określeniem produkcyjno-usługowego przeznaczenia.

7) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia części gruntów znajdujących się w granicach terenu **KDL**. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

**[PROGNOZA  
SKUTKÓW FINANSOWYCH]**

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina Przytoczna nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt. **[PROCEDURA W TOKU]**

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

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

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

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. 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, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach*

*oddziaływania na środowisko (art. 40).*

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

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową oraz własne ujęcia wody.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Przytoczna.

Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Wójta Gminy Przytoczna nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

**[PROCEDURA W TOKU]**

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje wynikają z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna polityki przestrzennej. Przyszła zabudowa posiada możliwość podłączenia do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

- 16) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Konieczny natomiast będzie wykup gruntów na terenie oznaczonym symbolem KDD przewidzianym od poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

Ponadto prognozuje się dochody w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Przytoczna został szczegółowo poddany analizie w prognozie skutków finansowych.