

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej związanymi z funkcją terenu.

Zgodnie z uchwałą Nr XI.77.2024 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, gmina Przytoczna, obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 12,5 ha.

Na obszarze opracowania, nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem ustaleń procedowanego planu są tereny na których będzie możliwa realizacja urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, w formie elektrowni słonecznej. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska), biogazowni oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: obiektów infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i inwestycji wynikających z ustaleń szczegółowych niniejszego planu.

W granicach planu oraz jego sąsiedztwie są zlokalizowane dystrybucyjne linie elektroenergetyczne. Przez teren planu przebiegają trzy gazociągi wysokiego ciśnienia, dla których wyznaczone zostały strefy kontrolowane.

W ustaleniach planu nie określono katalogów ustaleń dotyczących: zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz tymczasowego zagospodarowywania, 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: krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej, grunty rolne wymagające ochrony oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

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

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

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

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju

nie dotyczy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

nie dotyczy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Teren objęty planem miejscowym w całości znajduje się poza granicami obszarów prawnie chronionych. Teren planu nie jest objęty strefami ochronnymi ujęć wody. W granicach planu brak terenów leśnych czy rolnych klas RI-RIII oraz złóż kopalin. Zaplanowana funkcja przyczyni się do zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

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

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

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

Planowane zagospodarowanie przestrzenne wynikające z analizowanego planu nie wprowadza na analizowany teren inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Charakter inwestycji nie musi spełniać wymagań i potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy terenu wpływające na jego wartość rynkową i potencjał inwestycyjny, określane w kategoriach ekonomicznych. Kluczowe czynniki to lokalizacja, dostęp do infrastruktury technicznej (drogi, media), potencjał rozwoju gospodarczego, a także atrakcyjność dla inwestorów oraz obecny popyt. Planowane zagospodarowanie mocno zdeterminuje walory ekonomiczne przestrzeni.

7) prawo własności

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

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) *potrzeby interesu publicznego*

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

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 objętym obszarze.

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

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantuje udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych*

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

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

nie dotyczy;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska*

nie dotyczy;

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej*

nie dotyczy;

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

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.

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

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

nie dotyczy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

nie dotyczy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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,

nie dotyczy;

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.

nie dotyczy.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.