



REGIONALNA DYREKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM

ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wielkopolski
e-mail: sekretariat@gorzowwlp.rdos.gov.pl tel. 887101300

[Handwritten signature]

WOOŚ.410.59.2026.DT

WPLYNEŁO
URZĄD GMINY PRZYTOCZNA

Gorzów Wielkopolski, dnia 9 marca 2026 r.

09.03.2026

Znak:

1903/2026

Referat:

Wójt Gminy Przytoczna

ul. Rokitniańska 4

66 - 340 Przytoczna

Dotyczy: opinii do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek Wójta Gminy Przytoczna o zaopiniowanie dokumentu planistycznego, opiniuje pozytywnie przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedrzwica, opracowany zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przytoczna nr XI.77.2024 z dnia 27 listopada 2024 r.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 20 lutego 2026 r., znak: B.6721.1.2024 (data wpływu – 20 lutego 2026 r.) Wójt Gminy Przytoczna zwrócił się z wnioskiem o zaopiniowanie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu stanowi tekst uchwały Rady Gminy Przytoczna oraz załącznik graficzny w skali 1:1000. Do projektu planu dołączono uzasadnienie do projektu uchwały oraz prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Przedmiotem planu są ustalenia dla następujących terenów:

- PEF – tereny elektrowni słonecznej.

W uzasadnieniu do projektu planu Wnioskodawca informuje, że obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 12,5 ha. Na obszarze opracowania nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, na których będzie możliwa realizacja budowy urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW. 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. Projekt

planu miejscowego jest zgodny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętym uchwałą Nr IV.20.2024 z dnia 3 czerwca 2024 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje sprzeczność pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

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.

Wnioskodawca w uzasadnieniu informuje również, że plan spełnia m. in.:

- 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, ustalono parametry dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin (teren objęty planem miejscowym w całości znajduje się poza granicami obszarów prawnie chronionych, nie jest objęty strefami ochronnymi ujęć wody, brak terenów leśnych czy rolnych klas RI-RIII oraz złóż kopalin);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (planowane zagospodarowanie wynikające z 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);
- 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 nowo odkrytych zabytków archeologicznych).

W dalszej części uzasadnienia do przedmiotowego planu Wnioskodawca informuje ponadto, że w ustaleniach planu nie określono katalogów 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. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują: krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego 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.

Wg Autora Prognozy, realizacja ustaleń planu spowoduje częściową zmianę charakteru krajobrazu rolniczego, polegającą na wprowadzeniu instalacji fotowoltaicznych na gruntach rolnych. Zmiana ta będzie jednak miała charakter lokalny i ograniczony przestrzennie.

Planowana farma fotowoltaiczna zostanie zlokalizowana w otoczeniu terenów o zróżnicowanym sposobie użytkowania, obejmujących grunty rolne oraz kompleksy leśne, co sprzyja „rozproszeniu” wizualnemu inwestycji w krajobrazie. Część obszaru objętego planem pozostaje terenami zielonymi i rolnymi, z zakazem zabudowy, co ogranicza skalę przekształceń krajobrazowych.

Ustalenia planu dopuszczają zróżnicowaną wysokość obiektów w zależności od przeznaczenia terenu, przy czym maksymalna wysokość obiektów związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej nie przekracza 12 m. Instalacje fotowoltaiczne, ze względu na niską wysokość, ażurową konstrukcję oraz brak zwartych brył kubaturowych, nie będą stanowiły wyraźnych dominant w krajobrazie. Widoczność paneli będzie ograniczona głównie do krótkich odcinków lokalnych dróg gminnych, o niewielkim natężeniu ruchu, wykorzystywanych przede wszystkim, jako drogi dojazdowe do pól.

Z punktu widzenia percepcji krajobrazowej, obszar inwestycji nie znajduje się na wyraźnych wzniesieniach ani w strefach ekspozycji dalekiej. Na analizowanym terenie nie stwierdzono osi widokowych, punktów widokowych ani istotnych przedpól ekspozycji. Krajobraz ma charakter otwarty, rolniczy, o płaskiej lub lekko falistej rzeźbie terenu, co powoduje, że oddziaływanie wizualne farmy fotowoltaicznej będzie miało charakter umiarkowany i lokalny. Zastosowanie mozaikowego rozmieszczenia paneli a także możliwość wprowadzenia zieleni niskiej (np. żywopłotów), dodatkowo ograniczy percepcję inwestycji w krajobrazie.

Na etapie realizacji inwestycji plac budowy będzie stanowił element czasowo obcy w krajobrazie, jednak oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i ustąpi po zakończeniu robót montażowych. W fazie eksploatacji wpływ instalacji na krajobraz będzie ograniczony ze względu na: niską wysokość obiektów, brak kontrastowej kolorystyki paneli względem otoczenia, brak emisji światła w porze nocnej, montaż paneli na konstrukcjach wsporczych, bez tworzenia masywnych brył. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym długoterminowe oddziaływanie na krajobraz jest odwracalność inwestycji. Po zakończeniu okresu eksploatacji elektrowni fotowoltaicznej przewidziany jest demontaż instalacji oraz przeprowadzenie rekultywacji terenu, co pozwala na przywrócenie użytkowania rolniczego i cofnięcie zmian w krajobrazie.

W podsumowaniu Prognozy stwierdzono, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko w perspektywie średniej ani długoterminowej. Dotychczasowe wykorzystanie terenu pozostaje spójne z jego uwarunkowaniami przyrodniczymi i historycznymi a planowane zmiany stanowią naturalną kontynuację działalności osadniczej w tym rejonie. Co więcej, większa część obszaru jest już zagospodarowana, a zapisy planu miejscowego formalizują stan zastany.

Zaznaczono, że planowane inwestycje umożliwią uporządkowanie przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zmiana formy użytkowania i zagospodarowania terenów może przyczynić się do wzrostu atrakcyjności miejsca i wpłynie korzystnie na ludzi z uwagi na poprawę dostępności obszarów. Realizacja planu umożliwi uporządkowanie istniejącej struktury przestrzennej, przy jednoczesnym zachowaniu części powierzchni jako obszaru biologicznie czynnego. Podkreślono potrzebę promowania zrównoważonego, proekologicznego rozwoju, który opiera się na racjonalnym zarządzaniu zasobami naturalnymi.

Po analizie przedstawionej do zaopiniowania dokumentacji planistycznej i po zapoznaniu się z uzasadnieniem Wnioskodawcy oraz uwzględniając powyższe wnioski z przedstawionej Prognozy Organ stwierdza, że przy pełnej realizacji ustaleń planu, która będzie uwzględniać wszystkie przyjęte w projekcie warunki i zasady zagospodarowania terenu, nie wystąpią

zagrożenia środowiska mające swoje źródła w obszarze opracowania, które prowadziłyby do nieuzasadnionego nadmiernego zagrożenia dla komponentów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia i życia ludzi. Ustalenia planu nie naruszają zasad i uwarunkowań określonych dla istniejących w dalszym otoczeniu obszarów chronionych zarówno w odniesieniu do przedmiotów i celów ochrony, jak i do treści planów zadań ochronnych ustanowionych dla otaczających obszarów naturalnych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedstawiona treść ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/1 w obrębie Nowa Niedzwica, stanowi podstawę jego pozytywnego zaopiniowania.

Agnieszka Nowak

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Gorzowie Wielkopolskim
/-dokument podpisany elektronicznie-/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Ad acta.

Sprawę prowadzi:

Dariusz Tarkowski, tel. 887 101 292
dariusz.tarkowski@gorzowwlpk.rdos.gov.pl

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie
Wielkopolskim
66-400 Gorzów Wielkopolski
Gorzów Wielkopolski
ul. Kazimierza Jagiellończyka 13

Gorzów Wielkopolski, 2026-03-09

WÓJT GMINY PRZYTOCZNA
66-340 PRZYTOCZNA
PRZYTOCZNA
ROKITNIAŃSKA 4

PISMO

Korespondencja elektroniczna z systemu eDok

Pismo:WOOŚ.410.59.2026.DT. Treść pisma w załączniku.

Korespondencję w tej sprawie proszę kierować do mnie za pomocą środków komunikacji elektronicznej zgodnie z art. 39' ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 j.t.).

Załączniki:

1. 26-410.59.DOCX
2. 26-410.59.DOCX.XAdES

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2026-03-09T11:16:25Z

Podpis elektroniczny

