

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr Rady Gminy Przytoczna z dnia r.

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 tego 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, zieleń 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 powyżej 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 2026 r. poz. 538), 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 zmienia 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 2026 r. poz. 670).

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.