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 zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XXIX.198.2026 z dnia 16 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 81/5 w obrębie Lubikowo, zmienionej uchwałą nr XXXI.218.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 25.06.2026 r., w zakresie usunięcia numeru działki ewidencyjnej z tytułu oraz §1 uchwały, obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 2,0 ha.

Na obszarze opracowania, obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLI/235/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad Jeziorem Lubikowskim w obrębach: Lubikowo i Rokitno obszary 1, 2, 3, 4. Zapisy ww. planu przewidują dla działki nr 81/5 funkcję: „tereny rolne – R", dla której dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni gruntów rolnych większej od średniego gospodarstwa w gminie i położonych na terenie gminy. Oznacza to bardzo ograniczone możliwości inwestycyjne oraz dopuszczenie funkcji nieadekwatnej względem zagospodarowania istniejącego i rozwijanego w sąsiedztwie. .

W ustaleniach planu nie określono katalogów ustaleń dotyczących: sposobu realizacji miejsc do parkowania, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz sposobu i terminu 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 kulturowe, dobra kultury współczesnej, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, 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.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego Gminy Przytoczna przyjętego uchwałą nr XXXII.225.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16.07.2026 r. w sprawie uchwalenia Planu ogólnego gminy Przytoczna (Dz. Urz. Woj. Lub. poz.1677). Teren objęty planem znajduje się w strefie 253SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód; maks. nadziemna intensywność zabudowy 0.6; maks. udział pow. zabudowy 30.0%; maks. wysokość zabudowy10m; min. udział pow. biologicznie czynnej 70.0%.

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

Przedmiotowy plan ma charakter zarówno inwestycyjny jak i regulacyjny. Ustalenia planu w umiarkowanym stopniu kształtują nowe struktury – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa letniskowej lub rekreacji indywidualnej 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 parametry zagospodarowania i zabudowy, zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej, a także nieprzekraczalne linie zabudowy.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przedmiotowy plan zapewnia harmonijne zbalansowanie trzech kluczowych obszarów: gospodarki, społeczeństwa oraz ochrony środowiska, w celu zaspokajanie potrzeb społecznych;

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, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

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. Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

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.

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*

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*

Ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.

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 zmienią 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. W związku z realizację 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*

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej, 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 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

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) 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. Działka stanowi własność KOWR-u (skarb państwa) nie przewiduje się naruszenia interesów prywatnych. W planie zaplanowano konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny budowa drogi publicznej oraz lokalizację 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;

Położenie działki objętej planem uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

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

Położenie działki objętej planem uwzględnia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

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

W planie uwzględniono kontynuację drogi rowerowej ułatwiającą przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

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,

warunek zachowany;

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 Finansów i Gospodarki z dnia 9 września 2026 r. *w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192)

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