

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, zmieniona uchwałą Nr LXII.393.2023 z dnia 26 października 2023 r. w zakresie zmniejszającym obszar objęty planem. Obszar planu o powierzchni ok. 140 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., w zakresie określonym przepisami odrębnymi. 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 ze zm.). 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 usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, **4U-P**, **5U-P**, **6U-P** i **7U-P**,
- 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 2023 r. poz. 1336 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 uchwałą Nr LXII.393.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 26 października 2023 r. obszar objęty planem został zmniejszony poprzez wyłączenie z granic opracowania wszystkich gruntów rolnych klas I-III o łącznej powierzchni ok. 1,5 ha. Nie było zatem konieczności uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1994 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

W granicach planu nie występują także 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 **U-P** 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 **U-P** nakazuje się zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ponieważ 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 ze zm.) 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 prac 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, w tym konieczność prowadzenia nowych linii elektroenergetycznych pod ziemią oraz możliwość lokalizacji stacji elektroenergetycznych WN/SN wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **4U-P**.

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 2023 r. poz. 1094 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 odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynął 1 wniosek ze strony społeczeństwa, natomiast do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

[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.