

*Projekt Wójta Gminy Przytoczna*

z dnia 6 grudnia 2023 r.  
przedłożony przez inspektora ds.  
planowania przestrzennego i ewidencji  
mienia komunalnego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Przytoczna, Nowa  
Niedzwica i Chełmicko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) Rada Gminy Przytoczna uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Przytoczna, Nowa Niedzwica i Chełmicko.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXXI.176.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna (Obszar B).

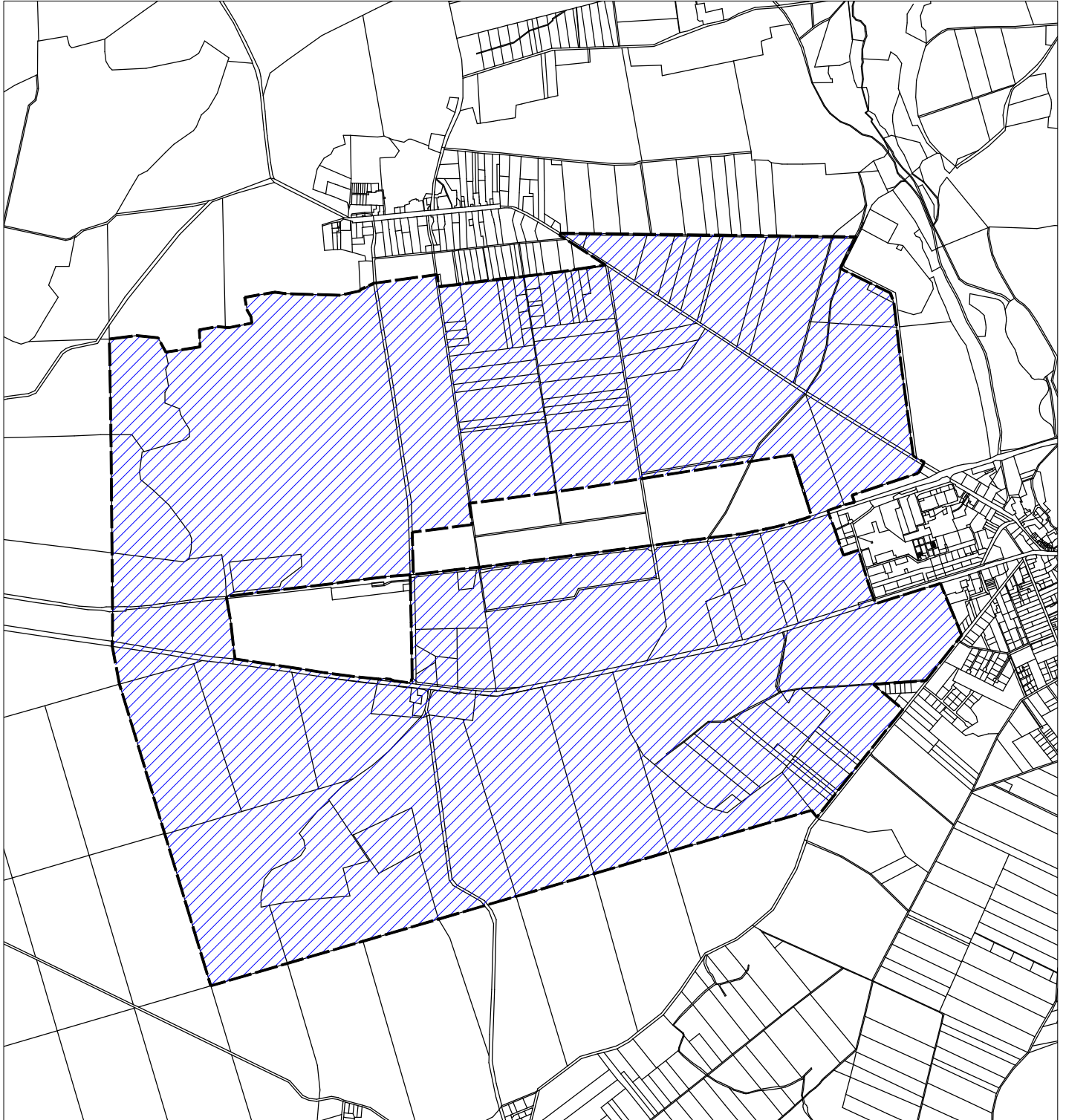
**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przytoczna.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Konrad Golec**

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Gminy Przytoczna**  
**z dnia ...**



**granica obszaru objętego planem**



## Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Przytoczna wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Przytoczna, Nowa Niedzwica i Chełmicko.

### **1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Przedmiotem w/w wniosku jest obszar położony pomiędzy miejscowościami Przytoczna, Nowa Niedzwica oraz Chełmicko. Opracowanie dokumentu uzasadniono potrzebą określenia nowych zasad zagospodarowania w związku z przygotowywanym przez Wnioskodawcę do realizacji przedsięwzięciem z branży związanej z przemysłem drzewnym.

Powstanie drogi ekspresowej S3 na terenie województwa lubuskiego wraz z połączeniem z autostradą A2 w Jordanowie otworzyło przed gminą Przytoczna szanse rozwojowe. Gmina chcąc wykorzystać swoje położenie musi przygotować tereny z możliwością realizacji, których lokalizacja w pobliżu szlaków komunikacyjnych podnosi ich konkurencyjność. Co więcej, trwająca budowa drogi S3 w kierunku Swinoujścia, a także do granicy czeskiej i na terenie Czech spowoduje jeszcze większy wzrost znaczenia europejskiego szlaku E-65.

Korzystne położenie analizowanego obszaru wynika z bliskiego sąsiedztwa węzła drogowego Skwierzyna Południe, znajdującego się ok. 7 km od przedmiotowego obszaru, poprzez który można dostać się na drogę S3 w kierunku Gorzowa i Zielonej Góry, a także drogę krajową nr 24 w kierunku przejścia granicznego w Kostrzynie nad Odrą. Sam przebieg drogi krajowej nr 24 ulegnie zmianie w wyniku realizacji obwodnicy Przytocznej i zgodnie z wariantem preferowanym do realizacji rozpocznie się na analizowanym obszarze omijając miejscowość od północy. Dodatkowo atrakcyjność podnosi przyległa linia kolejowa nr 363 relacji Skwierzyna - Międzychód, ze względu na możliwość zapewnienia obsługi kolejowej przyszłych obiektów.

W ocenie Wójta Gminy Przytoczna wniosek wydaje się zasadny. Ustalenie nowych zasad dotyczących zabudowy i zagospodarowania ułatwi realizację najbliższych zamierzeń inwestycyjnych. Ponadto plan usankcjonuje dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania większości terenów zaliczanych do rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów leśnych wprowadzając na nich zakaz zabudowy. W ten sposób stworzony zostanie bufor od istniejącej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Przytoczna i Nowa Niedzwica.

Nowymi zapisami zostaną także objęte grunty, dla których obowiązują dokumenty przyjęte jeszcze w otoczeniu przepisów nieaktualnej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

-Uchwałą Nr XXV/115/96 Rady Gminy Przytoczna z dnia 31 października 1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna – w zakresie dotyczącym terenu oznaczonego symbolem PU, MJ, KS na załączniku nr 6,

-Uchwałą Nr XXXVII/234/2001 Rady Gminy Przytoczna z dnia 14 grudnia 2001 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna w obrębach Goraj, Lubikowo, Przytoczna i Strychy – w zakresie dotyczącym terenu oznaczonego symbolem P,U na załączniku nr 5.

Należy przy tym wskazać, że aktualnie toczą się prace projektowe nad zmianą nr 6 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna. Przewiduje się, że zostaną w nim określone przesądzenia kierunkowe, które będą spójne z planowanymi przeznaczeniami w planie miejscowym.

Nie obejmuje się natomiast opracowaniem obszaru, dla którego aktualnie jest prowadzona procedura w oparciu o Uchwałę Nr LVIII.370.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 czerwca 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica i Przytoczna przy linii kolejowej. Zmian nie wymaga także plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXI.110.2020 Rady Gminy Przytoczna z dnia 12 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytoczna obejmującego tereny w obrębie Nowa Niedrzwica.

Łączna powierzchnia gruntów wskazanych do opracowania planu miejscowego wynosi ok. 950 ha. Nowy dokument ustali przeznaczenia dla poszczególnych terenów, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania, w tym przebieg linii zabudowy. Uwzględnione zostaną także ograniczenia wynikające w szczególności z uwarunkowań w środowiskowych oraz infrastrukturalnych. Przy pracach projektowanych będzie brana pod uwagę przyszła lokalizacja obwodnicy Przytocznej. Przy czym w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych opiniowania i uzgadniania oraz na etapie konsultacji społecznych, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach.

Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag, na zasadach określonych w ustawie *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 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

W granicach wskazanego obszaru występują grunty rolne klasy I-III oraz leśne. W przypadku określenia dla nich funkcji nierolniczej lub nieleśnej, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jedn. Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.), konieczne będzie uzyskanie decyzji właściwego organu zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Przystąpienie do opracowania planu miejscowego w zaproponowanych granicach powoduje utratę mocy uchwały Nr XXXI.176.2021 Rady Gminy Przytoczna z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica i Przytoczna (Obszar B), bowiem niniejsza uchwała w całości obejmuje obszar wskazany w uchwale uchylanej.

## **2. Zakres prac planistycznych**

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## **3. Podsumowanie**

W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Przytoczna, Nowa Niedzwica i Chełmicko. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie atrakcyjnego terenu i istotnie zwiększy potencjał gospodarczy gminy.