

*Projekt Wójta*

z dnia 14.02.2024 r. przedłożony przez  
inspektora ds. planowania  
przestrzennego i ewidencji mienia  
komunalnego

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
inwestycyjnego położonego na wschód od miejscowości Chełmsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 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.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także w związku z uchwałą Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko – część wschodnia, zmienionej uchwałą Nr LXII.393.2023 z dnia 26 października 2023 r. oraz uchwałą LXV.414.2024 z dnia 25 stycznia 2024 r., po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza 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 przewidzianym przepisami odrębnymi, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na wschód od miejscowości Chełmsko.

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) strefie bezpieczeństwa rurociągów naftowych – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż istniejących rurociągów naftowych dalekosiężnych DN500 i DN800 wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. W granicach planu ustala się:

1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P**;

2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;

3) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

5) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

b) zasad kształtowania krajobrazu,

c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) główne zbiorniki wód podziemnych,

e) obszary osuwania się mas ziemnych,

f) krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 2.** Dopuszcza się lokalizację budynków i wiat na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej.

**§ 3.** Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 4.** Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejące:

1) drogę krajową nr 24 oznaczoną symbolem **KDR**;

2) drogę wojewódzką oznaczoną symbolem **KDG**;

3) drogę gminną oznaczoną symbolem **KDL**;

- 4) projektowaną drogę gminną oznaczoną symbolem **KDD**;
- 5) drogę powiatową nr 1321F przyległą do granic planu.

**§ 5.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych wyłącznie pod ziemią.

**§ 6.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:
  - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze,
  - b) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii,
  - d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w **lit. c** nie ma zastosowania;
- 2) ustala się strefę bezpieczeństwa rurociągów naftowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
  - b) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych;
  - c) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania i placów manewrowych;
  - d) zakazuje się składowania;
  - e) zakazuje się utwardzania, z zastrzeżeniem **lit. f i g**,
  - f) dopuszcza się lokalizację utwardzonych przejazdów w obrębie własnej działki;
  - g) dopuszcza się lokalizację drogi i chodników na terenie **KDL**.

**§ 7.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 8. 1.** Ustala się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P i 7U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację, z zastrzeżeniem **pkt 7, 8, 9 i 10**:
  - a) usług,

- b) produkcji;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację terminali przeładunkowych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P** i **3U-P** dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych WN/SN wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **4U-P**;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
  - a) szpitali,
  - b) domów opieki społecznej,
  - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 9) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P** i **3U-P** zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) biogazowni.

### 3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację obiektów nadziemnych innych niż budynki w odległości od istniejących rurociągów DN 500 i DN 800 nie mniejszej niż wysokość całkowita powiększona o połowę szerokości strefy bezpieczeństwa (8m lub 10m);
- 2) ustala się lokalizację pozostałych obiektów w odległości od istniejących rurociągów DN 500 i DN 800, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

### 4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 2) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** i **4U-P** maksymalnie 12m,
  - b) dla budynków na terenach oznaczonych symbolami **5U-P**, **6U-P** i **7U-P** maksymalnie 25m,
  - c) dla wiat maksymalnie 12m,
  - d) dla wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej maksymalnie 45m,
  - e) dla pozostałych obiektów maksymalnie 30m;

3) ustala się dachy:

- a) w kolorach białym oraz odcieniach szarego, czerwonego i brązowego,
- b) kącie nachylenia do 35°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 2500m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd z przyległych terenów dróg oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** i **KR** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3**;
- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do dróg wymienionych w pkt 1 dopuszcza się dojazd z przyległego terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**;
- 3) zakazuje się dojazdu z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDR**;
- 4) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania:
  - a) usług i produkcji – na każde rozpoczęte 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. **b** i **c**,
  - b) dla składów i magazynów oraz terminali przeładunkowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 1500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - c) dla stacji paliw – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 5) nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimalnie 2% ogółu wyznaczanych miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
  - a) na powierzchni lub wewnątrz obiektów,
  - b) na działce budowlanej lub działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja.

7. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub źródeł indywidualnych;
- 2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny;
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;

- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł grupowych lub indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) ustala się odbiór i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia na własnej działce.

**§ 9.** Ustala się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

**§ 10.** Ustala się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

**§ 11.** Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

**§ 12.** Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

**§ 13.** Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR2, 3KR3** i **4KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokości zgodnie z liniami rozgraniczenia oraz wymiarowaniem.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

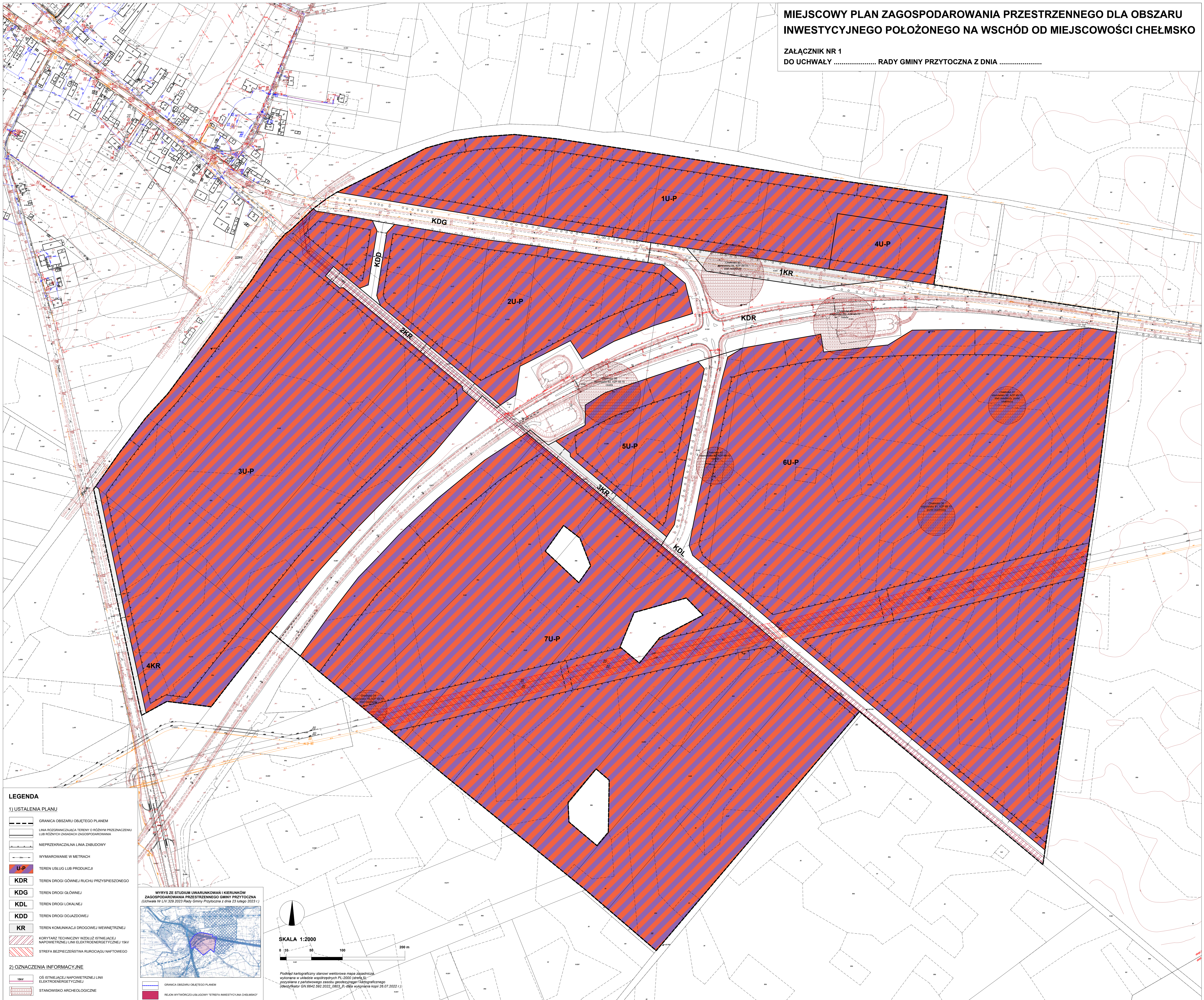
**§ 14.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zalesienia terenu działki nr 199 w obrębie Chełmsko, przyjętego uchwałą Nr XLI/233/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r.

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

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
INWESTYCYJNEGO POŁOŻONEGO NA WSCHÓD OD MIEJSCOWOŚCI CHEŁMSKO

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY ..... RADY GMINY PRZYTOCZNA Z DNIA .....



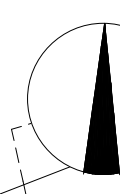
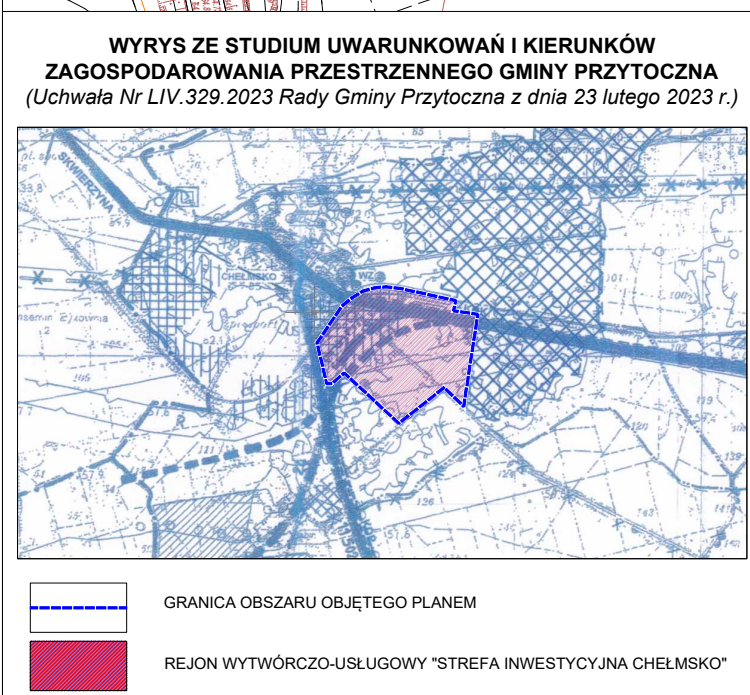
LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

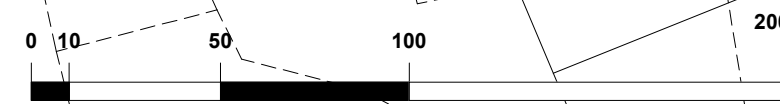
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMAROWANIE W METRACH
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDR TEREN DROGI GÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG TEREN DROGI GÓWNEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KORRYTARZ TECHNICZNY WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘWOTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU NAFTOWEGO

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPIĘWOTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE



SKALA 1:2000



Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza  
wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5),  
opracowana z satelitarnego zasobu geodezyjnego Kartograficznego  
(dedykator: GN/6642/692/2022\_0803\_P - data wygasnięcia kopii 26.07.2022 r.)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Przytoczna  
z dnia.....2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 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.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 15 czerwca 2023 r. do 6 lipca 2023 r. w nieprzekraczalnym terminie do 21 lipca 2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Przytoczna z dnia 31 lipca 2023 r.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 29 listopada 2023 r. do 20 grudnia 2023 r. w nieprzekraczalnym terminie do 11 stycznia 2024 r. wpłynęła 1 uwaga, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Przytoczna z dnia 15 stycznia 2024 r.

**§ 2.** W związku z powyższym Gminy Przytoczna rozstrzyga o uwadze nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Przytoczna w sposób następujący.

W dniu 8 stycznia 2024 r. wpłynęła uwaga dotycząca umożliwienia lokalizacji elektrowni słonecznych. Wyłożony projekt planu określał przeznaczenie jako tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami U-P, w zakresie których mieści się możliwość lokalizacji wnioskowanej funkcji. Przy czym na wskazanych na załączniku graficznym obszarach, których dotyczy uwaga, w niewielkich fragmentach zostały przeznaczone pod poszerzenia istniejących dróg przez co formalnie uwaga została przez Wójta Gminy Przytoczna rozpatrzona jako nieuwzględniona.

W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga o nieuwzględnieniu niniejszej uwagi.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Przytoczna  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 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.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na wschód od miejscowości Chełmsko do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Przytoczna zalicza się:

- 1) wykup części gruntów w granicach terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem KDL dla poszerzenia istniejącej drogi;
- 2) wykup gruntów i budowę drogi dojazdowej w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD.

**§ 2.** Finansowanie odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

- 1) środków własnych;
- 2) środków pomocowych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Przytoczna  
z dnia.....2024 r.

### **Zbiór danych przestrzennych**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Przytoczna przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

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 oraz uchwałą nr LXV.414.2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. Obszar planu o powierzchni ok. 140 ha znajduje się na wschód od miejscowości Chełmsko, przez który przebiega droga krajowa nr 24 w kierunku wężła „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**,

–teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,

–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 pobylem 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** oraz gruntów w granicach terenu **KDD**. 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 wydziałanie gruntów pod drogi publiczne.

#### 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.

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 wpłynęła 1 uwaga dotycząca umożliwienia lokalizacji elektrowni słonecznych. Wyłożony projekt planu określał przeznaczenie jako tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami U-P, w zakresie których mieści się możliwość lokalizacji wnioskowanej funkcji. Przy czym na wskazanych na załączniku graficznym obszarach, których dotyczy uwaga, w niewielkich fragmentach zostały przeznaczone pod poszerzenia istniejących dróg przez co formalnie uwaga została przez Wójta Gminy Przytoczna rozpatrzona jako nieuwzględniona.

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 wyniku przyjętych ustaleń przewiduje się wykup części gruntów w granicach terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem KDL dla poszerzenia istniejącej drogi, a także wykup gruntów i budowę drogi dojazdowej w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD.

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.