



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 24 lipca 2025 r.

Poz. 1796

UCHWAŁA NR XIX.135.2025 RADY GMINY PRZYTOCZNA

z dnia 21 lipca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LVIII.370.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 29 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej, zmienionej uchwałą nr XVII.123.2025 z dnia 29 maja 2025 roku, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna przyjętego uchwałą Rady Gminy Przytoczna Nr IV.20.2024 z dnia 3 czerwca 2024r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedzwica i Przytoczna przy linii kolejowej.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000;
- 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 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P oraz 2U-P;
- 2) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z;

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:

- 1) szpitali;
- 2) domów opieki społecznej;
- 3) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych za wyjątkiem budynków magazynowych,

- b) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 800 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych,
 - c) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

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

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód popłucznych i pochłoniczych w granicach własnej działki,
 - d) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów i zbiorników poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN150 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - b) DN80 odgałęzienie Przytoczna – rok budowy 1990 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa,
 - c) DN150 odgałęzienie Przytoczna - Międzyrzecz – rok budowy 1999 – maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa;
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie;

- 5) na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej, przyległej do obszaru planu, obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy realizacji inwestycji należy wziąć pod uwagę uwarunkowania związane z lokalizacją poza granicami planu, w kierunku południowo - zachodnim, zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

§ 10. 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

§ 11. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P.

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość:
 - budynków 35m,
 - zabudowy innej niż budynki: 50m, przy czym obiekty o wysokości powyżej 35m nie mogą stanowić więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,
 - c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§ 12. Ustala się teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem 2U-P.

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej i związanej z nią infrastruktury,
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - f) zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - g) zakazuje się prowadzenia procesów produkcji w wiatrach oraz na terenie otwartym;
- 2) w zakresie zagospodarowania:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,

- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 25 m,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 2,
 - c) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub linii kolejowej, położonych poza granicami planu.

§ 13. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**, dla którego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli innych niż obiekty infrastruktury o maksymalnej wysokości 12 m;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;
- 3) ustala się iż co najmniej 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjnym, której wysokość w fazie dojrzałej wynosi co najmniej 20 m. Zieleń izolacyjną w pierwszej kolejności należy lokalizować wzdłuż wschodniej granicy terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Romanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA NIEDRZWICA I PRZYTOCZNA PRZY LINII KOLEJOWEJ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX.135.2025
Rady Gminy Przytoczna
z dnia 21 lipca 2025 r.



LEGENDA

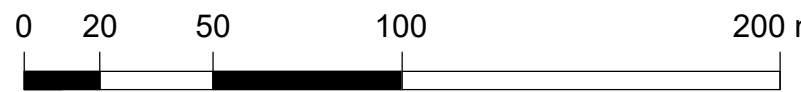
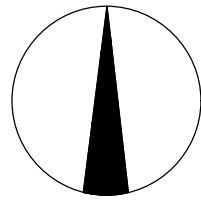
USTALENIA PLANU

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- Z TEREN ZIELENI
- WYMIAROWANIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

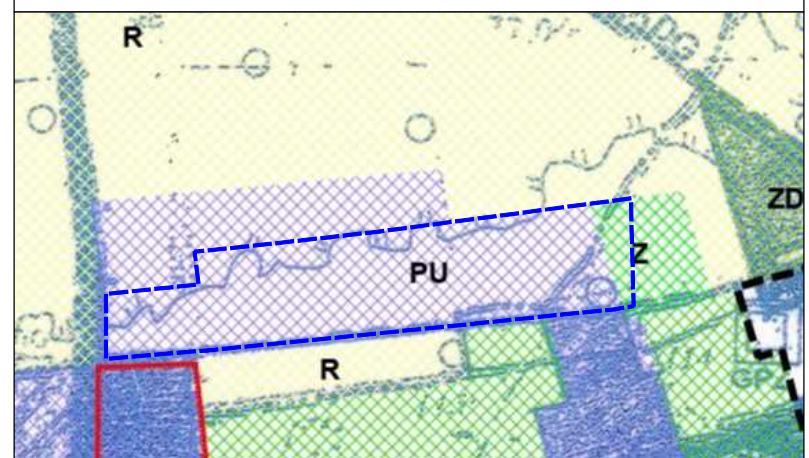
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU

SKALA 1:2000



Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza,
wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), EPSG:2176,
pobrana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
(licencja GN 6642.592.2022_0803_P z dnia 26.07.2022)

- WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTOCZNA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - PU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - Z TEREN ZIELENI



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX.135.2025

Rady Gminy Przytoczna

z dnia 21 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego w dniach od 20 grudnia 2024r. do 10 stycznia 2025r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej w nieprzekraczalnym terminie do 24 stycznia 2025r. wpłynęło 13 uwag spełniających wymogi formalne.

2. Każda z 13 uwag, o których mowa w § 1, ma identyczną formę oraz porusza 19 tych samych zagadnień (uwag).

3. W rozstrzygnięciu z dnia 12 lutego 2025r. Wójt Gminy Przytoczna rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi jako nieuwzględnione.

§ 2. 1. W związku z powyższym Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga o uwagach nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna w sposób następujący:

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu wszystkich 13 uwag które poruszają 19 zagadnień, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytoczna.

3. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia przedstawione jest w uzasadnieniu do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX.135.2025

Rady Gminy Przytoczna

z dnia 21 lipca 2025 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Przytoczna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Niedrzwica i Przytoczna, przy linii kolejowej, stwierdza się iż nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przytoczna

§ 2. W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przytoczna o których mowa w §1 Rada Gminy Przytoczna nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX.135.2025

Rady Gminy Przytoczna

z dnia 21 lipca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę