

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina
Kobylnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/394/2021 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica” uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/203/2016 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 25 lutego 2016 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 55ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **działaniach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie działki budowlanej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, kontenerowych obiektów infrastruktury technicznej oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajętą pod konstrukcję, na której zlokalizowane są panele fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa VIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

§ 6. Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **PEF-RN**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
 - b) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody,

- c) zapewnienia możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas gradzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne,
- d) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- e) ograniczenia oświetlenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne do minimum podyktowanego względami technicznymi;

2) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używania nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n.p.m;
- 3) ograniczenia w użytkowaniu w odległości od 1600 m do 35000 m od punktu o współrzędnych 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65m n.p.m., żadna konstrukcja nie może przekraczać wysokości określonej przez powierzchnię boczną stożka, która kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m n.p.t. w Punkcie Odniesienia Radaru, zgodnie z art. IV ust. 3 "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) strefy kontrolowane dla istniejących w granicach planu gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 6 m (po 3m na stronę) dla gazociągu DN250 i 12m (po 6m na stronę) dla gazociągu DN700, w których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 5) pas eksploatacyjny wzdłuż istniejącego w granicach planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 o szerokości 6 m(po 3m na stronę), w którym zakazuje się :
- urządzenia dróg dojazdowych dla potrzeb budowy,
 - postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego,
 - odkładania ziemi z wykopów,
 - zmniejszania przykrycia gazociągu,
 - nasadzeń drzew i krzewów.

§ 9. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek, ustala się:

- minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 10000m²;
- minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 50m;
- kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- strefę ochronną od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsamą z linią rozgraniczającą terenu **PEF-RN**, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- dla terenu wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN250:
 - lokalizację skrajnych elementów urządzeń fotowoltaicznych oraz ogrodzenia terenu inwestycji poza strefą kontrolowaną,
 - lokalizację uziomów infrastruktury technicznej w odległości nie mniejszej niż 5 m od strefy kontrolowanej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną w obszarze objętym planem z przyległych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne połączone z drogami gminnymi, zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie planu;
- zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na 2 osoby zatrudnione do obsługi urządzeń fotowoltaicznych.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- zasilania energetycznego z sieci elektroenergetycznych, przy czym dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki.
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
4. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
5. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.
6. Ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach obszaru planu, nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków.

§ 13. W granicach obszaru planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i wiedzą techniczną.

§ 14. Dla terenu **PEF-RN** (o powierzchni ok. 55,19 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW,
- 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązujące dla nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) systemami fotowoltaicznymi: 85%,
 - b) zabudową kubaturową do obsługi farmy fotowoltaicznej: 2%, lecz nie więcej niż 200m²,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla zabudowy kubaturowej): 0,02;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchni pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: do 7m;
- 10) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 11.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12 i § 13.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały NrRady Gminy Kobylnica, z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszarów objętych planem obowiązują obecnie :

- zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Kobylnica w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Sierakowo, Kończewo, Zajączkowo, Łosino, Widzino i Kobylnica (uchwała Nr IV/53/2003 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 lutego 2003 r.),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylnica oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: wsi Widzino; wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa; dla zespołu elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Widzino; dla linii energetycznej 110kV; dla realizacji zespołu elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Sierakowo, Kończewo, Zajączkowo, Łosino, Widzino i Kobylnica; dotyczącego wprowadzenia trasy projektowanego gazociągu w/c Bytów - Słupsk - Wieszyń - Redzikowo - pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej, (uchwała Nr V/64/2011 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2011 r.).

W stanie istniejącym w granicach obszaru objętego uchwałą występują grunty rolne klasy IV. Zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmenty działek, na których zlokalizowane są elektrownie wiatrowe, zostały wyłączone z opracowania ze względu na przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Sporządzenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ma na celu umożliwienie realizacji na przedmiotowym obszarze instalacji fotowoltaicznych, bez możliwości lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/203/2016 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 25 lutego 2016r., przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w rejonie rolniczym szczególnie predestynowanym do wysokotowarowej produkcji rolnej oraz częściowo w paśmie rozwojowym. Ponadto obszar objęty planem znajduje się w całości w rejonie lokalizacji siłowni wiatrowych i w orientacyjnej granicy stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV oraz częściowo w obszarze wymagającym ochrony ze względu na wysoką podatność wód podziemnych na zanieczyszczenia. W granicach obszaru opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia i tranzytowa linia energetyczna średniego napięcia 15kV. W granicach planu zlokalizowana jest strefa VIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Zgodnie z powyższym, zamierzenie nie jest sprzeczne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica”.

W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i

innych obiektów nieruchomości ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica*, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XLIV/394/2021 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 30 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 893/1, 893/2 oraz 893/3, położonych w obrębie Kobylnicy, gmina Kobylnica*.

Plan zostanie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 7 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalona w planie stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*. Cały obszar planu stanowi własność prywatną i grunty rolne. Ze względu na planowane przeznaczenie terenu pod instalacje fotowoltaiczną w granicach planu dopuszczono utrzymanie terenów rolniczych z zakazem zabudowy.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 12 oraz par. 13 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w, energię elektryczną, energię cieplną, łącza telefoniczne, kwestii odprowadzenia wód opadowych i roztopowych i gospodarki odpadami. Ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach obszaru planu, nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków. Ustalenia planu wypełniają wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym

z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

W analizie o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej Uchwałą Nr XXIX/249/2016 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 sierpnia 2016r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Kobylnica wskazano, że zmiany planów realizowane będą sukcesywnie w kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi lub ekonomicznymi względami.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.