

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

z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie 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; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846), Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/449/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie 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 działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie Kobylnica.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie Kobylnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 43 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 2003 r. 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 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 połąci do 12 stopni;
- 2) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie działki budowlanej;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i kontenerowych obiektów infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajęłą 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;
- 6) **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 cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochronna od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 6. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 5 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym **RZ**;
- 2) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem literowym **PEF**.

§ 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 sływem wód opadowych i roztopowych,
 - b) zapewnienia możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas groduzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne,
 - c) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych,

d) 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,

– 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych o nr AZP 12-29/51, AZP 12-29/53, AZP 12-29/54, AZP 12-29/55 i AZP 12-29/56, zlokalizowanych w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące prowadzić do przekształcenia lub zniszczenia stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 Rzeczypospolitej 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 Rzeczypospolitej 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) zachowanie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody, w związku z położeniem całego obszaru planu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
- 5) strefę kontrolowaną dla istniejącego w granicach planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 o szerokości 6 m (po 3 m na stronę), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 10000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 50 m;
- 3) 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.

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

- 1) strefę ochronną od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsamą z linią rozgraniczającą terenu **PEF**, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) dla terenu wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN300:
 - a) lokalizację skrajnych elementów urządzeń fotowoltaicznych oraz ogrodzenia terenu inwestycji poza strefą kontrolowaną,
 - b) lokalizację uziomów infrastruktury technicznej w odległości nie mniejszej niż 5 m od strefy kontrolowanej;

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

- 1) obsługę komunikacyjną w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z drogi powiatowej nr 1159G, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną powiatową, gminną i wewnętrzną, zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie planu;
- 3) zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na 2 osoby zatrudnione do obsługi urządzeń fotowoltaicznych.

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

- 1) zasilanie energetyczne z sieci elektroenergetycznych, przy czym dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
4. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru 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.

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

§ 15. Dla terenów: **1RZ** (o powierzchni ok. 1,13 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 1,60 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 2,57 ha) oraz **4RZ** (o powierzchni ok. 1,59 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz wiat i budynków gospodarczych służących gospodarce rolnej. Obowiązuje zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki rolnej: 2% powierzchni;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki rolnej: 0,02;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki rolnej: 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki rolnej: 95%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dowolna.
3. Nad powierzchnią terenów **3RZ** i **4RZ** dopuszcza się zachodzenie łopat elektrowni wiatrowej zlokalizowanej poza granicami planu.
4. Przez teren **4RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV.
5. Przez teren **3RZ**, zgodnie z rysunkiem planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 5.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 12.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu **PEF** (o powierzchni ok. 36,31 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, instalacji do produkcji wodoru, 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 200 m²;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla zabudowy kubaturowej): 0,02;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000 m²;
 - 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. Nad powierzchnią terenu dopuszcza się zachodzenie łopat elektrowni wiatrowych zlokalizowanych poza granicami planu.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 5.
6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 12.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Kobylnica, z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie 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 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszarów objętych planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Kuleszewo, Lulemino, Luleminko-Maszkowo, Kwakowo oraz Płaszewo (uchwała Nr XVIII/228/2008 Rady Gminy Kobylnica z dnia 19 lutego 2008 r.). W granicach planu obowiązują następujące przeznaczenia terenu: EW/R-teren rolny przeznaczony pod lokalizację elektrowni wiatrowych, R-teren rolny.

W stanie istniejącym w granicach obszaru objętego uchwałą występują grunty rolne klasy III i 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 2016 r., przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie, w granicach której zakłada się zrównoważony rozwój gospodarczy (ukierunkowany na rozwój wielofunkcyjny), a także w granicach pasma rozwoju, który ma zadanie wyznaczyć ramy urbanizacji. 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 100 kW. W granicach obszaru opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiega tranzytowa linia energetyczna średniego napięcia 15 kV. W granicach planu zlokalizowana jest strefa VII częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oraz strefa VIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Zgodnie z powyższym, zamierzenie nie jest sprzeczne z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica”.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie 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 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/449/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/11, położonej w obrębie Płaszewo, w gminie Kobylnica.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu jest obecnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 października 2022 r. do 15 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie będzie można się zapoznać z projektem planu, w siedzibie Urzędu

Gminy Kobylnica oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce obwieszczenia. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbędzie się 7 listopada 2022 r. o godzinie 15:30. Uwagi będzie można składać w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada 2022 r.

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 (§ 7 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowił odstąpić od uzgodnienia projektu planu w zakresie ochrony przyrody.

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. W granicach planowanej lokalizacji instalacji fotowoltaicznych dopuszczono możliwość zachowania gruntów rolnych z zakazem zabudowy natomiast na pozostałych gruntach rolnych dopuszcza się zabudowę gospodarczą związaną z rolnictwem. Ograniczenie formy zabudowy możliwej do lokalizacji w granicach planu spowodowane jest lokalizacją terenów rolnych w strefach oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych instalacji fotowoltaicznych, co wyklucza lokalizację na tych terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej,

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony 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 § 13 oraz § 14 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 2016 r. 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.