



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48)696-494-464
(+48)606-771-262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórznej i
Alei Kociewskiej

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

maj 2025 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei
Kociewskiej**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/57/2024 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r. zmienionego uchwałami: Nr XLVII/311/17 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 października 2017 r., L/335/17 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 22 grudnia 2017 r., Nr LII/345/18 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 31 stycznia 2018 r., Nr LIII/348/18 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 lutego 2018 r., Nr XXII/197/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r., Nr XLVI/402/22 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 2 września 2022 r., Nr LXVI/552/24 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 marca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,77 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 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.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 4) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część dachu przykrywającego nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub powierzchni wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2 **Ustalenia planu**

§ 6.

Obszar planu obejmuje **1** teren wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**.

§ 7.

W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie przepustowości i ciągłości sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub zmiany przebiegu,
 - c) stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - d) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,
 - e) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody,
 - f) stosowanie rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne,
 - g) stosowanie powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) 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, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **IPEF**, oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5 000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod modułami fotowoltaicznymi,;
 - g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 6 m,
 - dla budowli będących obiektami infrastruktury technicznej: 40 m,
 - pozostałych budowli: 8m,
 - i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski albo symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 30 stopni o pokryciu dowolnym,
 - j) materiał i kolorystyka elewacji budynków: tynk, systemy elewacyjne w kolorze dominującym, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji: szarym, białym lub beżowym. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające;
- 4) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, o szerokości minimalnej: 5m;
- 5) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu przebiegu dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14;

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

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

§ 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 działki: 5 000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazd i dojazdów.

§ 11.

1. Przez obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii).

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej istniejącej drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2718G (ul. Podgórna) przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazd i dojazdów.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie planu droga powiatowa (ul. Podgórna) oraz droga wojewódzka nr 229.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 15 m x 15 m.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 4) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 13.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż;

- 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
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
7. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 14.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 3.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 15.

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XL/379/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 14 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment gminy Pelplin w rejonie miejscowości: Rajkowy, Ropuchy, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński.

§ 16.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment gminy Pelplin w rejonie miejscowości: Rajkowy, Ropuchy, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński, przyjętego uchwałą nr *XL/379/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 14 października 2010 r.* W planie obowiązującym obszar objęty planem przeznaczony jest pod teren cmentarza.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pelplin, obszar objęty planem zlokalizowany jest pod teren zieleni cmentarnej oraz obszar rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Miejska została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin uchwalonej Uchwałą Nr LXVI/552/24 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 marca 2024 r.*

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej* 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr VIII/57/2024 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy w rejonie ulic: Podgórnej i Alei Kociewskiej.*

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej, w tym istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 7 wniosków od instytucji publicznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W

opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii-elektrowni słonecznych.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii jest procesem złożonym i długotrwałym. Uchwalenie planu miejscowego następuje na wczesnym etapie tego procesu, na którym nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie parametrów technicznych planowanych instalacji. Z tego powodu wskazana jest pewna elastyczność w podejściu do wyznaczania terenów, w granicach których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii. Jest to szczególnie istotne z uwagi na fakt, że po uchwalonym planie miejscowym inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której określa się szczegóły dotyczące parametrów i lokalizacji planowanych instalacji. W związku z powyższym, w granicach terenów oznaczonych symbolem PEF poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne, dojazd.

W § 13 i § 14 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Przygotowany projekt planu zostanie przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo RDOŚ-Gd-WZP.411.19.2.2025.MP.1 z dnia 28 stycznia 2025 r.), jak również z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Tczewie (pismo ZNS.9022.38.2.2025.MD z dnia 11 lutego 2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane.

Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a

właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu **PEF** ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr LX/499/23 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 22 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta i gminy Pelplin*. Zgodnie z wynikami analizy „dopuszcza się sporządzenie nowych lub zmianę planów, wynikających z aktualnych potrzeb gminy lub uzasadnionych wniosków o zmianę planów”.