

**UCHWAŁA NR ... / ... / 23  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977),  
w związku z Uchwałą Nr XLI/314/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy,

Uchwala się co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy wprowadzające**

**§1**

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (uchwalonego Uchwałą NR XLII/324/18 RADY GMINY CEDRY WIELKIE z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy, gmina Cedry Wielkie, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 10,30 ha.

**§ 2.**

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;

- 3) minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa<sup>1</sup>;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia planu**

#### **§ 4.**

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi
  - 4) przeznaczenie terenu:
    - a) PEF – teren produkcji energii – elektrowni słonecznej,
    - b) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1 stanowią informacje lub wynikają z przepisów odrębnych – położenie obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

#### **§ 5.**

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu zostały określone w §11 i 12 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### **§ 6.**

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

---

<sup>1</sup> Audyt Krajobrazowy dla Województwa Pomorskiego nie został jeszcze uchwalony (jest w trakcie sporządzania), zatem nie ma możliwości uwzględnienia jego wyników

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, zasady gospodarowania w obszarze zgodnie z § 7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”
3. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych w gruntach rolnych (istniejące rowy melioracyjne wskazano na rysunku planu), przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się częściowe ich przekrycie lub skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.
4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód
5. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.
6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych.
7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§7**

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar opracowania położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich<sup>2</sup> oraz wynikające z nich ograniczenia.
2. Cały obszar planu znajduje się w obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego obowiązują przepisy odrębne w tym w szczególności Ustawa Prawo Wodne.

## **§8.**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia – własnej studni lub pozyskiwanie wody dowożonej w zbiornikach (z beczkowszu).
2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

---

<sup>2</sup> w dniu uchwalenia planu obowiązuje Uchwała Nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r.

- 2) ścieki sanitarne odprowadzić docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników na ścieki lub stosowanie toalet przenośnych.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi ustala się odprowadzenie wód zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
  - 1) powierzchniowych poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
  - 3) kanalizacji deszczowej;
  - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
  - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie wód przez rośliny.
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć, dopuszcza się możliwość przebudowy i kablowania linii napowietrznych;
  - 2) zaopatrzenie z istniejących i planowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub odnawialnych źródeł energii;
  - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych, w tym stacji transformatorowych;
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy; dopuszcza się łączność bezprzewodową.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz z przyłączy poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
9. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 9.**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga wewnętrzna na działce ewidencyjnej nr 146 (droga położona poza granicami planu), która łączy się z drogą publiczną gminną nr 175002G.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi wewnętrznej na działce ewidencyjnej nr 146 (droga położona poza granicami

planu) lub z wydzielonych na potrzeby funkcjonowania zabudowy dojazdów w ramach zagospodarowania terenu.

### **§ 10.**

#### Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu

1. Dla terenów oznaczonego symbolem PEF ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem: RN nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej.

### **§ 11.**

#### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem RN o powierzchni około 2,5 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) uprawy rolnicze, łąki i pastwiska,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) rowy i kanały melioracyjne,
    - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) linie zabudowy – nie dotyczy;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy;
  - 4) intensywność zabudowy terenu– nie dotyczy;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) nie dotyczy.

### **§ 12.**

#### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: PEF o powierzchni około 7,8 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji energii – elektrowni słonecznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
    - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii,
    - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – obiektów gospodarczych, obiektów socjalnych,

- d) lokalizacja magazynów energii,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja dojazdów i dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, zabudowy towarzyszącej, magazynów energii, stacji transformatorowych lokalizowanych w postaci budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy paneli fotowoltaicznych) – 80%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;
  - 4) intensywność zabudowy (nie dotyczy powierzchni obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych):
    - a) minimalna: 0,00,
    - b) maksymalna 0,1;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych – 6 m;
  - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, zabudowy towarzyszącej, magazynów energii, stacji transformatorowych – 10 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 22 m;
  - 4) geometria dachu – dowolna.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

#### **§ 13.**

- 1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Leszkowy, przyjęty Uchwałą Nr X/88/03 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 6 października 2003 r. (opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. nr 142 z 14 listopada 2003 r., poz. 2532).
- 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

#### **§ 14.**

- 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Cedry Wielkie.

**Przewodniczący Rady Gminy**

# **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje fragment obszaru gruntów rolnych o powierzchni ok. 10,30 ha.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie możliwości zmiany przeznaczenia części gruntów rolnych w granicach działki 148/1, obr. Leszkowy dla umożliwienia realizacji przedsięwzięcia z zakresu energetyki odnawialnej – farmy fotowoltaicznej, z wyłączeniem gruntów rolniczych chronionych klas bonitacyjnych – I-III (gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze), dla których utrzymane zostanie rolnicze przeznaczenie terenu.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (uchwalonego uchwałą NR XLII/324/18 RADY GMINY CEDRY WIELKIE z dnia 12 września 2018 r.). Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych [cyt.]: *„Przewiduje się także możliwość budowy urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych w zespołach, tzw. farmach solarnych, na gruntach rolnych niezabudowanych, poza obszarami wyznaczonymi jako rozwojowe w gminie, tam gdzie badania środowiska wykażą potencjał do produkcji energii ze słońca oraz gdzie będzie możliwość odprowadzenia wytworzonej energii do sieci elektroenergetycznej. Ewentualne farmy solarne nie mogą negatywnie wpływać na krajobraz oraz kolidować z obostrzeniami konserwatorskimi”*. Przeanalizowano, iż dla przedmiotowego obszaru spełnione zostały warunki określone w dokumencie studium dla potencjalnych farm solarnych lokalizowanych na gruntach rolnych niezabudowanych

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Leszkowy, przyjęty Uchwałą Nr X/88/03 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 6 października 2003 r. (opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. nr 142 z 14 listopada 2003 r., poz. 2532), który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr XLI/314/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów, określone w § 11 i 12 uchwały.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki ani dobra kultury współczesnej.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W obszarze planu nie występują tereny leśne.

Istniejące rowy melioracyjnych i ciek wodne w gruntach rolnych wskazano do ochrony, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się częściowe ich przekrycie lub skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód

Analizowany obszar został włączony do obszarów narażonych na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego - obowiązują przepisy odrębne w tym w szczególności Ustawa Prawo Wodne.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni około 7,80 ha gruntów klas RIVa i RV. Grunty rolne chronione prawem - klasy bonitacyjnej RIIIb, stanowią mniejszy fragment obszaru opracowania i pozostają nadal w rolniczym użytkowaniu.

Cały obszar opracowania położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Uchwała Nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r.) oraz wynikające z nich ograniczenia

Na obszarze planu miejscowego nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt.

Biorąc pod uwagę odległości od obszarów Natura 2000 obszaru planu miejscowego lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z jego ustaleniami nie spowodują oddziaływania na:

- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 siedliska i gatunki roślin;
- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 gatunki zwierząt i ich siedliska;
- dezintegrację terytorialną obszarów Natura 2000;
- spójność sieci obszarów Natura 2000..

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze planu miejscowego nie występują uwarunkowania do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa przemysłowa z zakresu energetyki odnawialnej – farmy fotowoltaiczne. Inwestycje te zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, będzie miało miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Oдноśnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych plan miejscowy nie przewiduje funkcji i zagospodarowania wymagającego ustalenia zasad parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako gruntów rolnych są stosunkowo wysokie, jednakże możliwość wykorzystania ich dla celów inwestycji w energetykę odnawialną znacząco podnosi ich wartość. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu.



Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

### **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych. W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

### **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 11 i 12 uchwały.

### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

### **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Cedry Wielkie na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły od osób fizycznych i prawnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 31.03.2023 r Wójt Gminy Cedry Wielkie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 25 kwietnia 2023 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.09.2023 r do 02.10.2023 r, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 13 września 2023 r., godz. 16.00 oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 17 października 2023 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Cedry Wielkie, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie wniesiono ..... pism zawierających uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy dnia ..... a sposób ich rozpatrzenia został podany do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia/ nie złożono uwag.....

### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. W obszarze planu nie

dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

### **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan miejscowy wyznacza przede wszystkim nowe tereny inwestycyjne dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500kW (wolnostojących paneli fotowoltaicznych) zgodnie z zamierzeniami potencjalnych inwestorów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

### **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §11-12 uchwały.

Przedmiotem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia na nim realizacji przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii w postaci wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

W bieżącej kadencji samorządowej, rozpoczętej w 2018r., Wójt Gminy nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a Rada Gminy Cedry Wielkie nie podejmowała Uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej bądź kanalizacji sanitarnej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntu na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłat planistycznych ani z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych ani z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu będzie wiązać się z dochodami po stronie Gminy, nie będzie rodziło konieczności ponoszenia wydatków.

## **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Cedry Wielkie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu,
- przyjmował uwagi do planu i je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Cedry Wielkie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 23  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2023 r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr  
148/1, obręb Leszkowy***

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000  
(odrębna plansza)**

---

---

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 23  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2023 r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr  
148/1, obręb Leszkowy***

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Cedry Wielkie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy  
r o z s t r z y g a c o następuje:

***do uzupełnienia po wyłożeniu do publicznego wglądu***

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 23  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2023 r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy***

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

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)*

Rada Gminy Cedry Wielkie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

**ZAŁĄCZNIK Nr 4**

**do UCHWAŁY NR ... / ... / 23  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2023 r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Leszkowy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 148/1, obręb Leszkowy***

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977)*

**Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)**

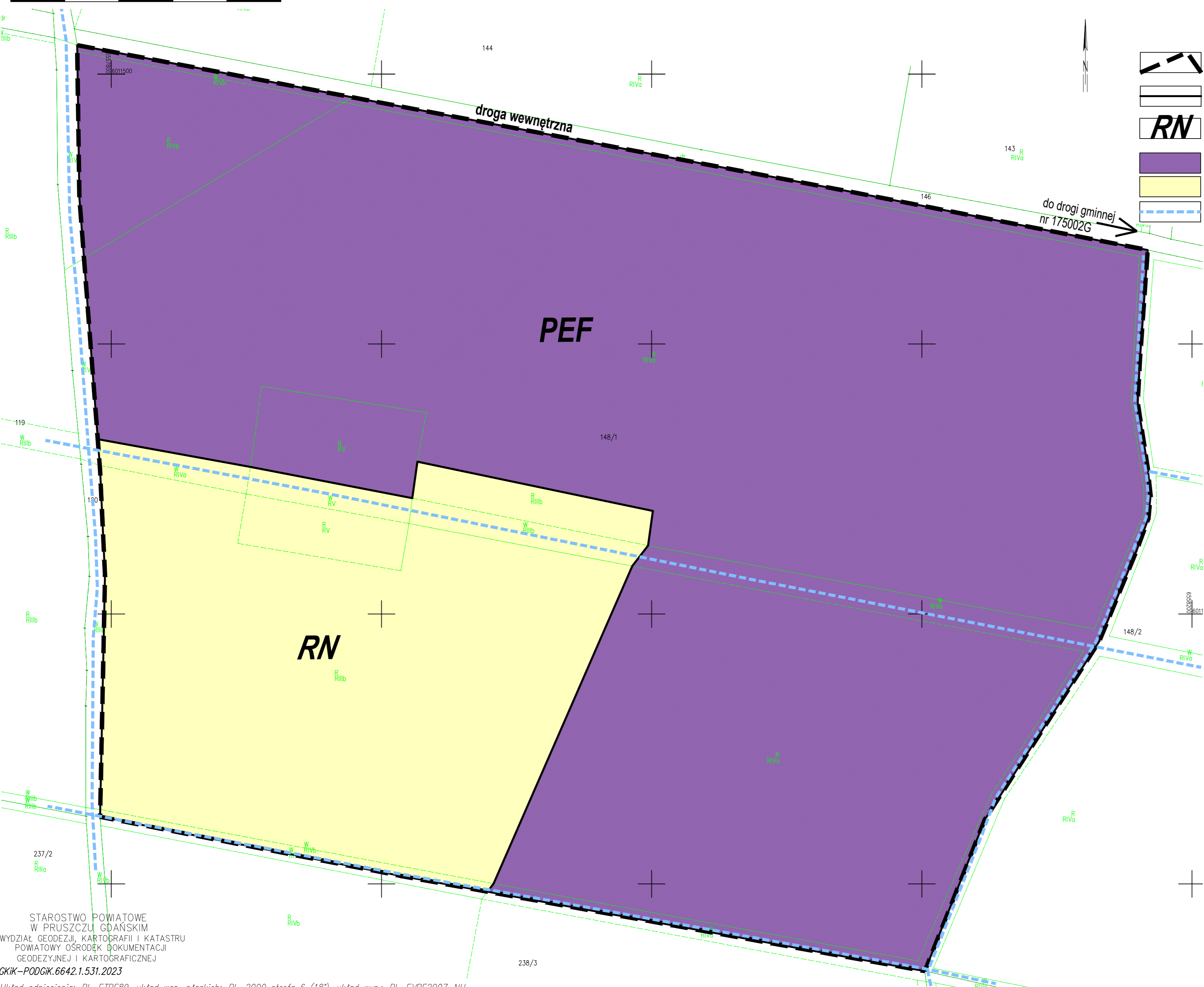
Dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Cedry Wielkie oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI LESZKOWY W GMINIE CEDRY WIELKIE  
DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 148/1, OBRĘB LESZKOWY

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

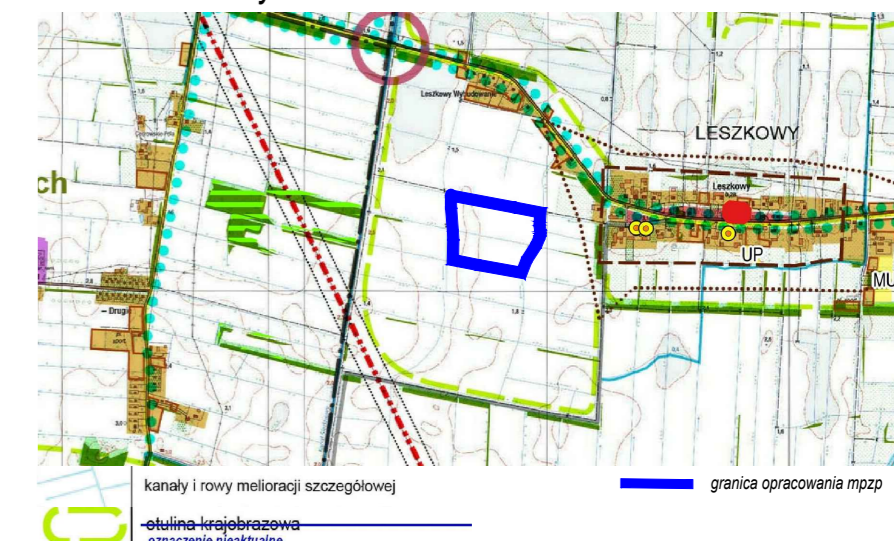
0 20 40 60 80 100m



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - PRZEZNACZENIE TERENU:  
PEF - TEREN PRODUKCJI ENERGII - ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
  - RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
  - ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE
- CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻUŁAW GDAŃSKICH

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Cedry Wielkie przyjętego uchwałą Nr XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r.



Zgodność ze studium na podstawie zapisów tekstowych (Rozdział 5.2.2):  
"Przewiduje się także możliwość budowy urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej - ogniw fotowoltaicznych w zespołach, tzw. farmach solarnych, na gruntach rolnych niezabudowanych, poza obszarami wyznaczonymi jako rozwojowe w gminie (...)"

STAROSTWO POWIATOWE  
W PRUSZCZU GDANSKIM  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

GKIK-PODGK.6642.1.531.2023  
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18'), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP. J.  
83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61  
tel. 58 58 228 57, e-mail: pp@dom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI LESZKOWY  
W GMINIE CEDRY WIELKIE DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 148/1, OBRĘB LESZKOWY

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1 do Uchwały

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Skołimowska  
(sawamienu urbanistyczne nr 1540 - art.5, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska  
Data opracowania: MAJ - SIERPIEŃ 2023 r.