

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBYLANKA W OBRĘBACH MOTANIEC, KOBYLANKA, REPTOWO
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 września do 9 października 2023 r.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1.	05.10.23	Osoba prawna	<p>Treść uwagi – stanowisko wstępne: Wnosi o uwzględnienie planowanej na zasadach określonych w decyzji z dnia 27.09.2022 r. o środ. uwarunkowaniach, zgody na realizację przedsięwzięcia (znak: OŚ.6220.2.2022.ML.12), a także w decyzji wz z dnia 02.12.2022 r. nr 149/2022 możliwość budowy i posadowienia instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW oraz magazynów energii o mocy do 250 MW wraz z niezbędną infrastrukturą. Planowana inwestycja ma być zlokalizowana w sąsiedztwie już istniejącej farmy fotowoltaicznej, a za tym przeznaczenie i wykorzystanie tego terenu będzie kontynuowane i nie będzie ingerowało w środowisko naturalne, jak również zastosowane podczas realizacji i eksploatacji rozwiązania techniczne powodują, że ta inwestycja jest bezpieczna dla środowiska naturalnego oraz mieszkańców. Wskazuje również korzyści podatkowe dla gminy. Wybór lokalizacji przedmiotowej inwestycji wynika z faktu, iż działki znajdują się poza obszarem gleb klasy I-III, przebiegają przez nie 2 linie SN, a także w bliskiej odległości znajduje się GPZ.</p>	działki nr 326/7, 326/10, obręb Reptowo	<p>Tereny elementarne: 8 P,B,S, 8a P,B,S, 03 KDL, 6 P,B,S, 6a KS, 01 KDL, 04 KDW</p>	7 uwzględniona	8 -	9 Przeznaczenie terenów P,B,S zostanie uzupełnione o możliwość budowy i posadowienia instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW oraz magazynów energii o mocy do 250 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.
2.	23.10.23	Osoba prawna	<p>Treść uwag – uzupełnienie: 1. Wnosi o uzupełnienie przeznaczenia terenów P,B,S dla nieruchomości o nr 326/10 i 326/7 o funkcję dopuszczającą budowę magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą, a także dopuszczenie budowy obiektów budowlanych na podstawie przepisów odrębnych (na tej podstawie możliwe jest bowiem posadowienie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy nie większej niż 1000 kW). Ponadto wnosi o uwzględnienie zapisów z wydanych warunków dot. możliwości budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW, sześciu zespołów magazynów energii o mocy przyłączeniowej do 10MW każdy na działce nr 326/10.</p>	działki nr 326/7, 326/10, obręb Reptowo	<p>Tereny elementarne: 8 P,B,S, 8a P,B,S, 03 KDL, 6 P,B,S, 6a KS, 01 KDL, 04 KDW</p>	uwzględniona	-	Przeznaczenie terenów P,B,S zostanie uzupełnione o możliwość budowy i posadowienia instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW oraz magazynów energii o mocy do 250 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

	23.10.'23	Osoba prawna	<p>2. Wskazuje, że planowane drogi 01 KDL, 03 KDL oraz 04 KDW powinny być zaprojektowane wg założeń i praktykownych norm – wzduż granic geodezyjnych, aby umożliwić racjonalne wykorzystanie tych nieruchomości. Planowany przebieg dróg dzieli działki pod wnioskowaną inwestycję na części, które uniemożliwiają racjonalne wykorzystanie, a także spadnie ich wartość. Nawet ustanowienie służebności nie rozwiąże problemu i inwestycja nie będzie możliwa.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę, wnosi o odsunięcie tych dróg od działek 326/7 i 326/10. Przebieg oraz szerokość dróg wraz z szerokością pasa do nieprzekraczalnej linii zabudowy powoduje, iż nieruchomości stają się bezużyteczne, niemożliwe staje się racjonalne ich zagospodarowanie.</p>	<p>działki nr 326/7, 326/10, obręb Reptowo</p>	<p>Tereny elementarne: 8 P,B,S, 8a P,B,S, 03 KDL, 6 P,B,S, 6a KS, 01 KDL, 04 KDW</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Układ komunikacyjny zostanie skorygowany, dostosowany w większej części do granic geodezyjnych działek (przeprowadzony w miarę możliwości wzduż działek). W związku z powyższym korekcie ulegną też nieprzekraczalne linie zabudowy, co umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.</p>
		<p>Na dz. nr 31/2 zostały wydane decyzje :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decyzja - pozwolenie na budowę nr 413/2023 z dn. 30.06.23 r. na budowę parkingu z elementami zagospodarowania terenu (dojazd, infrastruktura techniczna, urz. reklamowe). • Decyzja o warunkach zabudowy dla działki nr 31/2 <p>1. Wnosi uwagi do planu w kontekście uzyskanej decyzji wz dla działki 31/2 j (teren 10 P,B,S) w następującym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieprzekraczalnych linii zabudowy (powierzchnia w decyzji jest większa), - powierzchni zabudowy (w decyzji jest 28%), w planie w sąsiedztwie jest 20% - prosi o zmianę bo ma wykonany projekt obiektu, - dach płaski jest dopuszczony w decyzji, prosi o ujęcie go w planie. - pkt 1a dopisać: „ustługowy, handlowy, salony samochodowe” , - pkt 2e – wysokość zabudowy do 12,0 m - pkt 2f – dachy symetryczne, zmienić na dowolne lub dopuścić płaski. 	<p>działka nr 31/2, obręb ul. Produkccyjna Kobylanka</p>	<p>Tereny elementarne 10 P,B,S</p>	<p>uwagi nieuwzględnione</p>	<p>Uwagi nie mogą zostać uwzględnione ze względu na brak zgodności z ustaleniami studium – większą część dz. nr 31/2 pozostawia się jako grunty rolne (w planie ze względu na mały areal wprowadzono ZN), wyszczególnione wskaźniki i parametry zabudowy również nie są zgodne z ustaleniami studium, a pozwolenie na budowę nr 413/2023 z dnia 30.06.2023r. dotyczy wyłączenie realizacji parkingu.</p>	
3.	17.10.'23	Osoba fizyczna	<p>2. Należy zmienić ustalenia § 5 ust. 2 „realizacja inwestycji na terenach P,B,S możliwa po uprzednim zrealizowaniu dróg klasy lokalnej wywodzonych z rejonu węzła Motaniec” – wnosi o dodanie zapisu „nie dotyczy” działek, które uzyskały decyzję o warunkach zabudowy np. 31/2. Inwestycja została już zaawansowana i nie może czekać na przebudowę dróg.</p> <p>3. Wnosi o zmianę rysunku terenu 5a ZN w wyrzysie z planu, ponieważ jest zagospodarowany zgodnie z pozwoleniem na budowę.</p>	<p>ustalenia ogólne dot. działki nr 31/2, obręb Kobylanka</p>	<p>Tereny elementarne 10 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymienionego warunku.</p>
		<p>3. Wnosi o zmianę rysunku terenu 5a ZN w wyrzysie z planu, ponieważ jest zagospodarowany zgodnie z pozwoleniem na budowę.</p>	<p>działka nr 31/2, obręb Kobylanka</p>	<p>Tereny elementarne 10 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Uzyskane pozwolenie na budowę nr 413/2023 z dnia 30.06.2023 r. dotyczy realizacji parkingu i w takim zakresie uwaga zostaje uwzględniona w projekcie planu.</p>	

4.	17.10.23	Osoby fizyczne	<p>Treść uwag:</p> <p>1. Uwagi proceduralne – powiadomienia o czynnościach - etapach sporządzenia planu powinny być zgodne z art. 8h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, np. dot. konsultacji publicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w prasie, - poprzez obwieszczenie w urzędzie, na stronie internetowej, - w BIP, <p>a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.</p> <p>Na tablicy ogłoszeń w sołectwie Motaniec nie było ogłoszenia dotyczącego wyłożenia projektu planu.</p>	działka nr 190, obręb Motaniec	Tereny elementarne 12 MN, U, 11 P, B, S	uwzględniona	nieuwzględnione	<p>Art. 8 h wprowadzony został ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie dnia 24 września 2023 r. Jednak zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 w.wym. ustawy, spełniony warunek przekazania projektu do opiniowania i uzgodnień (oraz do wyłożenia do publicznego wglądu) przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy, procedura prowadzona jest na podstawie przepisów wcześniej obowiązujących.</p> <p>Należy również zaznaczyć, że ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej było prawidłowo publikowane (zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy pzp (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 39 ust.1, art. 40 w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie...):</p> <ul style="list-style-type: none"> - w prasie - w Dzienniku Stargardzkim w dn.08.09.2023, - na tablicy ogłoszeń urzędu - obwieszczenie wywieszona w dniu 08.09.2023 r., zdjęte w dniu 24.10.2023 r. - w BIP - publikacja dnia 18.09.2023 r. - na tablicy ogłoszeń sołectwa - obwieszczenie wywieszona w dniu 09.09.2023 r., zdjęte w dniu 25.10.2023 r.
		<p>2. Jesteśmy właścicielami działki nr 190 obręb Motaniec, jest to działka siedliskowa o pow. 1,4816 ha będąca jednym źródłem utrzymania.</p> <p>W uchwalonym w 2013 r. studium, całe gospodarstwo rolne zostało przeznaczony na tereny Mt-P (strefa przemysłowo-bazowo-składowa). Obok wyznaczono teren Mt-M1 (strefa mieszkalno-usługowa) – tereny zabudowy istniejącej i uzupełniającej, wyznacza się na terenach istn. podstawowego układu przestrzennego wsi. Zasady zagospodarowania ze studium: pow. wydzielonej działki min. 1000 m², wskaźnik wielkości pow. zabudowy do 20% wydzielonej działki, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, dach symetryczny 2-spadowy o kącie nachylenia głównych połaci 40° ± 45°.</p> <p>Ponieważ nasza działka siedliskowa leży w całości na terenie Mt-P powinna być objęta w całości funkcją P,B,S czyli z zakazem lokalizacji funkcji mieszkaniowej, z jakimś pasem zieleni izolacyjnej. Proponuje się podział mojej działki na dwie po min. 4000 m² i z tego jedna działka w połowie zostaje z moim budynkiem w zabudowie siedliskowej, ale bez gruntów rolnych i połowę działki zajmuje się 15 m pasem zieleni i wprowadza się funkcję P,B,S. Proszę o wyjaśnienie kto to sfinansuje, jak mam przekazać gospodarstwo synowi.</p>	działka nr 190, obręb Motaniec	Tereny elementarne 12 MN, U, 11 P, B, S	uwzględniona	<p>Uwagę uznaje się za wniosek o pozostawienie istniejącego gospodarstwa rolnego z budynkami w zabudowie zagrodowej i przyległym gruntem rolnym w granicach działki nr 190. Potwierdza to stanowisko właścicieli przedstawione w trakcie dyskusji publicznej dnia 04.10.23 r.</p> <p>Wnioskowana funkcja nie jest zgodna z ustaleniami Studium, ale ze względu na stan istniejący – wybudowane budynki wg dec. wz i pozwolenia na budowę oraz prowadzone gospodarstwo rolne, uwagę uwzględniono.</p>		

								niewzglię- niona	Wprowadzenie terenu 14a ZP w niewielkiej części terenu ZL/ zalesienie nie jest sprzeczne z ustaleniami studium, gdyż obecny teren rolny nie stanowi lasu, a 14a ZP będzie skwerem rekreacyjnym o charakterze leśnym, co stanowić będzie formę zalesienia.
								niewzglię- niona	Wyznaczenie stref mieszkaniowych w studium nie oznacza, że na terenie stref mają być lokalizowane wyłącznie budynki mieszkalne, dopuszcza się lokalizację usług i terenów towarzyszących obsługi podstawowej. Studium stanowi, że <i>„na terenach wyznaczonych stref funkcjonalno-przeznaczonych dopuszcza się utrzymywanie istniejących, samodzielnych funkcji usługowych lub innych nie kolidujących z zabudową mieszkaniową na działkach sąsiednich oraz terenów, urządzeń i obiektów niezbędnej infrastruktury technicznej” - str.62.</i> Wyznaczone tereny 15 UK – świetlica wiejska oraz 14 ZP – skwer rekreacyjny przy świetlicy, są więc zgodne z ustaleniami studium. Dla świetlicy wg dyspozycji Studium „Ustalono wysokości zabudowy w „m” oraz rodzaje i kąty nachylenia potaci dachów winny ulec konkretyzacji na etapie opracowań szczegółowych” ustalono rodzaje i kąty nachylenia potaci dachów jak w stanie istniejącym.
3. Zapisy w treści planu, które wykluczają się nawzajem lub są niejasne i wymagają doprecyzowania: 3.1. Teren 14a ZP i 4 ZL - wg studium strefa ZL – strefa gosp. leśnej/zalesienia – uwaga: teren ZP nie jest terenem ZL.	dziłka nr 194, obręb Motaniec	Tereny elementarne: 14a ZP i 4 ZL	-	niewzglię- niona	Część obszaru 12 MN,U pokrywa się z terenem Mt-P ze względu na stan faktyczny, ale tylko w zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, którą wnoszący uwagę określają jako zabudowę zagrodową w uwadze 4.2. Nie koryguje się więc granicy strefy w kierunku powiększenia Mt-P, ale pozostawia istniejące gospodarstwo rolne z budynkami w zabudowie zagrodowej i przyległym terenem rolnym w granicach działki nr 190 zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 4.2.				
3.2. Teren 14 ZP oraz 15 UK - wg studium Mt-M1 – strefa mieszkalno usługowa – uwaga: ustalenia dla 15 UK są niezgodne z założeniami Mt-M1 np. rodzaj dachu, spadki połąci dachu. Na Mt-M1 nie przewidziano terenów zieleni parkowej	dziłka nr 76/6 obręb Motaniec	Tereny elementarne: 14 ZP i 15 UK	-	niewzglię- niona	Teren 16d MN został wyznaczony do granicy na przedłużeniu istniejącego lasu Skarbu Państwa 1a ZL i zalesienia 3 ZL i 4 ZL jak w studium. Teren 16d MN wyznaczono zgodnie ze studium w obrębie strefy Mt-M1.				
3.3. Teren 12 MN,U w cz. obszaru – wg studium Mt-P – strefa przemysłowo-bazowo-skladowa – uwaga: część obszaru 12 MN,U pokrywa się z terenem Mt-P – niezgodność ze studium.	dziłki nr 45/4, 45/1, 45/6 obręb Motaniec	Tereny elementarne: 12 MN,U	-	niewzglię- niona	Teren 16d MN jest wyznaczony zgodnie ze studium do granicy działki nr 190 z ominięciem/ uwzględnieniem zabudowy zagrodowej wskazanej w uwadze 4.2. Nie koryguje się więc granicy strefy w kierunku powiększenia Mt-P, ale pozostawia istniejące gospodarstwo rolne z budynkami w zabudowie zagrodowej i przyległym terenem rolnym w granicach działki nr 190 zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 4.2.				
3.4. Teren 16d MN – wg studium ZL – strefa gospodarki leśnej/zalesienia – uwaga: teren mieszkalny nie może być wyznaczony na ZL.	dziłka nr 195 obręb Motaniec	Tereny elementarne: 16d MN,U	-	niewzglię- niona	Teren 11 P,B,S wg studium obszar poza Mt-P kończy się na granicy działki 190 – uwaga: teren 11 P,B,S jest wyznaczony niezgodnie ze studium.				
3.5. Teren 11 P,B,S wg studium obszar poza Mt-P kończy się na granicy działki 190 – uwaga: teren 11 P,B,S jest wyznaczony niezgodnie ze studium.	dziłki nr 44/2, 43/5, 43/6, 43/4, 189, 190 obręb Motaniec	Tereny elementarne: 11 P,B,S	-	niewzglię- niona					

Osoby fizyczne	3.6. Teren 17b MN wg studium ZL – uwaga: niezgodność ze studium. 3.7. Na terenie 11 P,B,S pas zieleni izolacyjnej o szer. 15,0 m wzdłuż granicy z terenem 12 MN,U – uwaga: brak definicji pasa zieleni, brak sposobu zagospodarowania. Kto ma zagospodarować te pasy, ponieść koszty utrzymania tej zieleni. Wnosi o doprecyzowanie sposobu zagospodarowania, czy trawnik wystarczy	działka nr 206 obręb Motaniec	Teren elementarny: 17b MN	-	nieuwzględniona	Teren 17b MN został wyznaczony do granicy istniejącego lasu Skarbu Państwa 1a ZL jak w studium, do tej samej granicy wprowadzono zaalesienie 3 ZL. Teren 17b MN wyznaczono zgodnie ze studium w obrębie strefy Mt-M1.
	3.8. Lokalizacja funkcji usługowej na pow. do 49% pow. całkowitej zabudowy – uwaga: wnosi o podanie przykładu wyliczenia dopuszczalnej zabudowy usługowej w przypadku gdy działka jest zabudowana.	tereny MN,U	12 MN,U, 13 MN,U, 18 MN,U	-	nieuwzględniona	Lokalizacja funkcji usługowej na pow. do 49% pow. całkowitej zabudowy jest dopuszczalna, a nie obligatoryjna, więc nie musi być realizowana lub może obejmować zmianę sposobu użytkowania części budynku. Uwaga dotycząca przykładu wyliczenia nie dotyczy problematyki planu zgodnej z art. 15 ust. 2 ustawy pizp.
	3.9. MN,U – przeznaczenie terenu punkty a,b,c – strona 14 – uwaga: czy na tych terenach może powstać budynek usługowy bez zabudowy mieszkalnej i towarzyszącej, czy zgodnie z zapisem dotyczy to wyłącznie usług biurowych.	tereny MN,U	12 MN,U, 13 MN,U, 18 MN,U	-	nieuwzględniona	Na przedmiotowych terenach zabudowy mieszkalnej. Jednocześnie dopuszcza się funkcję usługową usług nieucieczkowych na pow. do 49% pow. całkowitej zabudowy, nie może więc powstać budynek usługowy bez zabudowy mieszkalnej i towarzyszącej. Zgodnie z zapisem c dotychczas to wyłącznie usług biurowych.
	4. Na terenie Mt-M1 gdzie powinna być zabudowa istniejąca i uzupełniająca wyznacza się nowe tereny do zabudowy w sposób sztuczny, co nie ma nic wspólnego z terenami istn. Podstawowego układu przestrzennego wsi jak mówi studium.	obszar strefy Mt-M1, tereny MN	Tereny 12 MN,U ÷ 16 MN	-	nieuwzględniona	Strefa Mt-M1 (13 MN,U ÷ 17b MN) wyznaczona została w studium jako kontynuacja istniejącej zabudowy w dostosowaniu do ukształtowania terenu (a nie w sposób sztuczny). Uzupełnienie danej struktury nie oznacza lokalizacji wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.
	5. Cały plan skierowany jest do inwazyjnej firmy Pruszyński kosztom rodzimych mieszkańców. Wnoszą o odstąpienie od uchwalenia tego planu z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o planowaniu przestrzennym, wg której do 2025 r. będzie obowiązek opracowania ogólnych planów miejskich. Studium straci ważność i nie trzeba będzie realizować planów zgodnych ze studium. Powstała możliwość nowego spojrzenia na rozwój Motafca, utrzymania charakteru wsi z działkami siedliskowymi i zabudową rolną. Tereny przemysłowe lokalizować na gruntach które nie nadają się pod uprawy rolne.	obszar planu	obszar planu	-	nieuwzględniona	Plan sporządzany jest na podstawie uchwały wszczynającej z 2020 r. Zmieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza kontynuowanie rozpoczętych planów miejscowych, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

		<p>Na dz. nr 45/4 zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PP.6730.182.2023.MW na halę produkcyjno-magazynową z zapleczem biurowo-socjalnym, z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną (projekt). ● Decyzja wz nr 3/2007 z dnia 08.01.2007 na budowę hali magazynowej oraz biura sprzedaży. <p>Treść uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 12 MN,U na 11 P,B,S – brak zmiany negatywnie wpłynie na rozwój przemysłu. 	<p>działka nr 45/4, obręb Motaniec</p>	<p>Teran elementarny 12 MN,U</p>	<p>-</p>	<p>niewzględniona</p>	<p>Działka nr 45/4 położona jest wg studium w strefie mieszkalno-usługowej Mt-M1, a nie Mt-P przemysłowo-bazowo-składowej. Hala produkcyjno-magazynowa na tej działce ustalona w decyzjach w/z jest niezgodna z ustaleniami studium (w świetle ustawy o pzp nie musi być zgodna), ale plan musi być zgodny z ustaleniami studium. Na ww. inwestycję brak jest pozwolenia na budowę, więc uwaga – jako niezgodna ze studium, nie może zostać uwzględniona.</p>
5.	23.10.'23	<p>Osoba fizyczna</p>	<p>działka nr 43/8, 26/2 z poszerzeniami obręb Motaniec</p>	<p>Teran elementarny 01 KDL</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>-</p>	<p>Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymienionego warunku.</p>
		<p>3. W odniesieniu do ustaleń szczegółowych: - § 13- wnosi o maks. zwiększenie powierzchni zabudowy, gdyż ograniczenie do 20% znacząco negatywnie wpływa na rentowność inwestycji, - § 13- wnosi o zmianę min. kąta nachylenia połaci z 10° na 2° – większość inwestycji przemysłowych posiada dachy płaskie o nachyleniu 2,86°</p>	<p>działka nr 45/4, obręb Motaniec</p>	<p>Teran elementarny 12 MN,U</p>	<p>-</p>	<p>niewzględniona</p>	<p>Wyszczególnione wskaźniki i parametry zabudowy są niezgodne z ustaleniami studium. Na przedmiotową inwestycję brak jest pozwolenia na budowę, więc uwaga – jako niezgodna ze studium, nie może zostać uwzględniona.</p>
		<p>4. § 13 ppkt g – wnosi o usunięcie zapisu „pas zieleni izolacyjnej o szer. min. 15 m, gdyż zapis ten uniemożliwia komunikację wewnętrznego transportu. Po zmianie przeznaczenia terenu 12 MN,U na 11 P,B,S planowany pas zieleni jest zbędny. Proponuję zastąpienie tego zapisu o możliwości budowy ekranów akustycznych. Załączniki: 1. Decyzja wz nr 3/2007 z dnia 08.01.2007 na budowę hali magazynowej oraz biura sprzedaży (B. Pacak), 2. Projekt decyzji wz na halę produkcyjno-magazynową z zapleczem biurowo-socjalnym (M. Puszkarek), 3. Rysunek usunięcia pasa Zi - zieleni izolacyjnej i lokalizacji ekranu akustycznego.</p>	<p>działka nr 45/4, 189 obręb Motaniec</p>	<p>Teran elementarny 11 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>-</p>	<p>Pas zieleni izolacyjnej oddziela funkcję P,B,S od chronionej zabudowy mieszkaniowej, obecnie nie można terenu 12 MN,U zmienić na 11 P,B,S ze względu na niezgodność z ustaleniami studium patrz: uwaga 5.1. Możliwość budowy ekranów akustycznych zostanie zastosowana alternatywnie z pasem zieleni izolacyjnej, a pas zawężony do szer. 8,0 m. Komunikacja wewnętrznego transportu może odbywać się poprzez pas zieleni izolacyjnej.</p>

		<p>Na dz. nr 29/2 zostały wydane:</p> <ul style="list-style-type: none"> warunki zabudowy wg decyzji nr 119/2022 z dnia 05.09.2022 pozwolenie na budowę wg. dec. 617/2023 z dnia 14.09.2023 (hala produkcyjno-usługowa). <p>Wnosi następujące uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> W odniesieniu do ustaleń szczegółowych terenu 10 P,B,S: <ul style="list-style-type: none"> § 13 wnosi o maks. zwiększenie powierzchni zabudowy, gdyż ograniczenie do 20% znacząco negatywnie wpływa na rentowność inwestycji, § 13 wnosi o zmianę min. kąta nachylenia połaci z 10° na 2° – większość inwestycji przemysłowych posiada dachy płaskie o nachyleniu 2,86°. W odniesieniu do ustaleń szczegółowych drogi 01 KDL: <ul style="list-style-type: none"> § 13 szer. w liniach rozgraniczenia drogi 01 KDL – 17,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu – wnosi sprzeciw, gdyż poszerzenie drogi do 17 m znacząco wpłynie na odległość zaprojektowanej hali od granicy działki, co uniemożliwi składowanie wyprodukowanego towaru, wnosi o nieposzerzanie drogi lub minimalne wg obowiązujących warunków technicznych które wskazują szer. jezdni 2,75 m. W odniesieniu do ustaleń ogólnych: <ul style="list-style-type: none"> w § 5 wnosi o usunięcie zapisu „realizacja inwestycji na terenach P,B,S możliwa po uprzednim zrealizowaniu dróg klasy lokalnej wyprawdzonych z rejonu węzła Motaniec” – taki zapis może spowodować wstrzymanie lub opóźnienie realizacji inwestycji do momentu budowy drogi 01 KDL, co działa na szkodę planowanych inwestycji na dz. nr 29/2. <p>Załączniki: 1. Decyzja wz nr 119/2022 z dnia 05.09.2022, 2. Dec. pozwolenie na budowę nr 617/2023 z dnia 14.09.2022</p>	<p>działka nr 29/2 obręb Kobyłanka</p>	<p>Teren elementarny 10 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>-</p>	<p>Wyszczególnione wskaźniki i parametry zabudowy zostaną uwzględnione w projekcie planu wg dec. nr 617/2023 z dnia 14.09.2023 o pozwoleniu na budowę.</p>
6.	Osoba fizyczna	<p>23.10.'23</p>	<p>działka nr 43/8, 26/2 z poszerzeniami, obręb Motaniec nr 29/2,obręb Kobyłanka</p>	<p>Teren elementarny 01 KDL</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>-</p>	<p>Szerokość drogi 01 KDL w liniach rozgraniczających zostanie zmniejszona do min. szerokości drogi klasy lokalnej do obsługi terenów P,B,S, tj. do 15,0 m. W planie ustala się przekrój poprzeczny, np. 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, ale nie podaje się szerokości jezdni. Zastosowana szerokość w liniach rozgraniczających nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie realizowanej inwestycji - hali produkcyjno-usługowej.</p>
		<p>23.10.'23</p>	<p>działka nr 29/2 obręb Kobyłanka</p>	<p>Teren elementarny 10 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>-</p>	<p>Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymienionego warunku.</p>
7.	Osoba fizyczna	<p>23.10.'23</p>	<p>działka nr 189, obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 11 P,B,S</p>	<p>-</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>Wyszczególnione wskaźniki i parametry zabudowy są niezgodne z ustaleniami studium. Pozwolenie na budowę nr 617/2023 z dnia 14.09.2023 r. dotyczy placu manewrowo-przeładunkowego wraz z zagospodarowaniem terenu, a nie budynków i nie obejmuje wskaźników i parametrów zabudowy, więc uważa – jako niezgodna ze studium, nie może zostać uwzględniona.</p>

			<p>2. W odniesieniu do ustaleń szczegółowych drogi 01 KDL: w § 13 szer. w liniach rozgraniczenia drogi 01 KDL – 17,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu – wnosi sprzeciw, gdyż poszerzenie drogi do 17,0 m negatywnie wpłynie na funkcjonowanie realizowanej inwestycji pn. plac manewrowo-przeładunkowy, wnosi o nieposzerzanie drogi lub minimalne wg obowiązujących warunków technicznych które wskazują na szer. jezdni 2,75 m.\</p> <p>3. W odniesieniu do ustaleń ogólnych: w § 5 wnosi o usunięcie zapisu „realizacja inwestycji na terenach P,B,S możliwa po uprzednim zrealizowaniu dróg klasy lokalnej wyrowadzonych z rejonu węzła Motaniec” – taki zapis może spowodować wstrzymanie lub opóźnienie realizacji inwestycji do momentu budowy drogi 01 KDL, co działa na szkodę planowanych inwestycji na dz. nr 189.</p> <p>4. w § 13 ppkt g – wnosi o usunięcie lub przesunięcie pasa zieleni izolacyjnej o szer. min. 15 m, gdyż jest on na terenie gdzie realizowany jest projekt budowy placu manewrowo-przeładunkowego wraz z zagospodarowaniem terenu wg decyzji 1002/2023 z dnia 21.12.2022 ten uniemożliwia komunikację wewnętrznego transportu. Proponuje zastąpienie tego zapisu o możliwości budowy ekranów akustycznych.</p> <p>Załączniki: 1. Decyzja o WZ nr 26/2021 z dnia 25.02.2021; 2. Pozwolenie na budowę wg. dec. 1002/22 z dn. 21.12.2022 (plac manewrowo-przeładunkowy wraz z zagospodarowaniem terenu).</p>	<p>działka nr 43/8, 26/2 z poszerzeniami, obręb Motaniec działka nr 189, obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 01 KDL</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Szerokość drogi 01 KDL w liniach rozgraniczających zostanie zmniejszona do min. szerokości drogi klasy lokalnej do obsługi terenów o funkcji P,B,S, tj. do 15,0 m. W planie ustala się przekrój poprzeczny, np. 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, ale nie podaje się szerokości jezdni. Zastosowana szerokość w liniach rozgraniczających nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie realizowanej inwestycji - placu manewrowo-przeładunkowego.</p>
			<p>działka nr 189, obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 11 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymiennego warunku.</p>	
			<p>działka nr 189, obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 11 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Pas zieleni izolacyjnej oddziela funkcję P,B,S od chronionej zabudowy mieszkaniowej, obecnie nie można terenu 12 MN,U zmieni na 11 P,B,S ze względu na niezgodność z ustaleniami studium patrz: uwaga 5.1. Możliwość budowy ekranów akustycznych zostanie zastosowana alternatywnie z pasem zieleni izolacyjnej, a pas zawężony do szer. 8,0 m. Komunikacja wewnętrznego transportu może odbywać się poprzez pas zieleni izolacyjnej.</p>	
<p>8. 23.10.'23 Osoba prawna</p>			<p>działka nr 45/4, obręb Motaniec działka nr 29/2 obręb Kobyłanka dz. nr. 43/4, 43/5, 43/6, 44/2, 29/2 obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 12 MN,U Teren elementarny 10 P,B,S Teren elementarny 11 P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	<p>Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymiennego warunku.</p>	

	<p>2. W odniesieniu do ustalén szczególowych wnosi o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w § 13 wnosi o maks. zwiększenie powierzchni zabudowy, gdyż ograniczenie do 20% znacząco negatywnie wpływa na rentowność inwestycji. - § 13 wnosi o zmianę min. kąta nachylenia połaci z 10° na 2° – większość inwestycji przemysłowych posiada dachy płaskie o nachyleniu 2,86°, technologia budowy dachów płaskich wymaga zastosowanie min. nachyleń tj. 2° dla prawidłowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dachy płaskie są standardem w obiektach przemysłowych gdyż wpływają istotnie na optymalizację pow. magazynowej względem pow. zabudowy. 	<p>dz. nr: 43/4, 43/5, 43/6, 44/2, 29/2 obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 10 P,B,S 10a P,B,S 11 P,B,S</p>	-	nieuwzględniona	<p>Wyszczególnione wskaźniki i parametry zabudowy są niezgodne z ustaleniami studium, mogą zostać uwzględnione tylko w zakresie uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę dla dz.nr 29/ 2 - dec. nr 617/2023 z dnia 14.09.2023.</p> <p>Na pozostającym terenie jako niezgodne ze studium, nie mogą zostać uwzględnione.</p>
	<p>3. § 13 szer. w liniach rozgraniczenia drogi 01 KDL – 17,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu – wnosi sprzeciw, gdyż poszerzenie drogi do 17 m znacząco wpłynie na odległość zaprojektowanej hali od granicy działki, przesunięcie frontowej granicy uniemożliwia składowanie wyprodukowanego towaru na dz. Nr 29/2. Poszerzenie drogi uniemożliwi wywożenie towaru z budynku na dz. nr 43/4, lub przesunięcie drogi 01 KDL na teren dz. nr 41/10 i 41/2, wnosi o nieposzerzanie drogi lub minimalne wg obowiązujących warunków technicznych które wskazują na szer. jezdni 2,75 m.</p>	<p>działka nr 43/8, 26/2 z poszerzeniami, obręb Motaniec dz. nr: 29/2, 41/10 i 41/2 obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 01 KDL</p>	uwzględniona	-	<p>Szerokość drogi 01 KDL w liniach rozgraniczających zostanie zmniejszona do min. szerokości drogi klasy lokalnej do obsługi terenów o funkcji P,B,S, tj. do 15,0 m, ostowo w stosunku do drogi wytyczonej geodezyjnie (nastąpi wnioskowane przesunięcie drogi 01 KDL na teren dz. nr 41/10 i 41/2).</p> <p>W planie ustala się przekrój poprzeczny, np. 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, ale nie podaje się szerokości jezdni. Zastosowana szerokość w liniach rozgraniczających nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie realizowanych inwestycji przyległych do drogi 01 KDL.</p>
	<p>4. W odniesieniu do terenu 12 MN,U na którym znajduje się działka 45/4 z uwagi na wydany projekt o warunkach zabudowy na halę produkcyjno-magazynową z zapleczem biurowo-socjalnym wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 12 MN,U na 11 P,B,S – brak zmiany negatywnie wpłynie na rozwój istn. przedsiębiorstwa.</p>	<p>działki nr 45/4, 45/1, 45/6 obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 12 MN,U</p>	-	nieuwzględniona	<p>Działka nr 45/4 położona jest wg studium w strefie mieszkalno-usługowej Mt-M1, a nie Mt-P przemysłowo-bazowo-składowej.</p> <p>Hala produkcyjno-magazynowa na tej działce ustalona w decyzjach w/z jest niezgodna z ustaleniami studium (w świetle ustawy o pzp nie musi być zgodna), ale plan musi być zgodny z ustaleniami studium. Na ww. inwestycję brak jest pozwolenia na budowę, więc uwaga – jako niezgodna ze studium, nie może zostać uwzględniona.</p>
	<p>5. § 13 ppkt g – wnosi o usunięcie zapisu „pas zieleni izolacyjnej o szer. min. 15 m, wzdłuż granicy z terenem 12 MN,U gdyż zapis ten uniemożliwia komunikację wewnętrznego transportu. Po zmianie przeznaczenia terenu 12 MN,U na 11 P,B,S planowany pas zieleni jest zbędny. Proponuje zastąpienie tego zapisu o możliwości budowy ekranów akustycznych.</p>	<p>działki nr 44/2, 189 obręb Motaniec</p>	<p>Teren elementarny 11 P,B,S</p>	uwzględniona	-	<p>Pas zieleni izolacyjnej oddziela funkcję P,B,S od chronionej zabudowy mieszkaniowej, obecnie nie można terenu 12 MN,U zmienić na 11 P,B,S ze względu na niezgodność z ustaleniami studium patrz: uwaga 5.1.</p> <p>Możliwość budowy ekranów akustycznych zostanie zastosowana alternatywnie z pasem zieleni izolacyjnej, a pas zawężony do szer. 8,0 m.</p> <p>Komunikacja wewnętrznego transportu może odbywać się poprzez pas zieleni izolacyjnej.</p>

			obszar planu	Tereny elementarne P,B,S	-	nieuwzględniona	<p>6.1. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określone są zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawą Prawo Ochrony Środowiska wraz z rozp. Min. Rozwoju z dn. 29. 01.2016 r. na etapie realizacji inwestycji po skonkretyzowaniu rodzaju i wielkości działalności – nie są wyszczególniane w planie.</p> <p>6.2. Zapis pkt.2 sformułowany na podstawie Studium gminy - str. 63 w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej zostanie usunięty, gdyż faktycznie nie dotyczy sytuacji przedmiotowego planu, gdzie przez zespoły mieszkaniowe nie przebiega obsługa komunikacyjna terenów P,B,S, a zabudowa mieszkaniowa odizolowana jest od stref przemysłowo- bazowo- składowych pasem terenów rolnych, leśnych, zalesień oraz zieleni izolacyjnej/ alternatywnie ekranów akustycznych. Transport do terenów P,B,S musi być dostosowany do geometrii węzła Motaniec, co było warunkiem uzgodnienia planu przez GDDKiA w Szczecinie.</p>
		obszar planu	obszar planu	Tereny elementarne P,B,S	uważłona	-	
9.	23.10.23 Osoba fizyczna	działka nr 326/10, 326/11 obręb Reptowo	działka nr 326/10, 326/11 obręb Reptowo	Tereny elementarne: 6 P,B,S, 04 KDW	uważłona	-	<p>Układ komunikacyjny zostanie skorygowany, dostosowany w większej części do granic geodezyjnych działek (przeprowadzony w miarę możliwości wzdłuż działek). W związku z powyższym korekcie ulegną też nieprzeznaczalne linie zabudowy co umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości. Droga 04 KDW zostanie usunięta.</p>
		działka nr 326/9 z poszerzeniami, 326/10 obręb Reptowo	działka nr 326/9 z poszerzeniami, 326/10 obręb Reptowo	Tereny elementarne 01 KDL	uważłona	-	<p>Szerokość drogi 01 KDL w liniach rozgraniczających zostanie zmniejszona do min. szerokości drogi klasy lokalnej do obsługi terenów o funkcji P,B,S, tj. do 15,0 m. Układ komunikacyjny zostanie skorygowany, dostosowany w większej części do granic geodezyjnych działek (przeprowadzony w miarę możliwości wzdłuż działek). Zastosowana szerokość w liniach rozgraniczających nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie realizowanych inwestycji przyległych do drogi 01 KDL.</p>

					W związku z korektą układu komunikacyjnego korekcie ulegną też nieprzekraczalne linie zabudowy co umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.			
			działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 P,B,S,	uwzględniona	-		Współczynnik intensywności zabudowy jako wielkość wynikowa powierzchni i wysokości zabudowy zostanie skorygowany.
		1.3. Wyznaczenie nieprzekr. linii zabudowy w odl. 6,0 m od drogi 01 KDL umożliwi realizację jakiegokolwiek zabudowy na dz. 326/10.	działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 P,B,S,	uwzględniona	-		Wyszczególniony parametr dot. powierzchni działki jest niezgodny z ustaleniami studium, które stanowi „ <i>powierzchnia działki uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności, nie mniej niż 3000 m²</i> ”, więc taką wprowadza się do ustaleń planu.
		1.4. Zmienić zapis § 13 ust. 5 pkt 2 lit.d – poprzez zmianę współczynnika intensywności zabudowy 0,02-0,07 na 0,02 + 0,7. Pozostawienie tego współczynnika umożliwia jedynie realizację ok. 750 m ² podczas gdy zastosuje się zaproponowany umożliwi realizację ok. 2300 m ² .	działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 P,B,S,				Przeznaczenie terenu P,B,S zostanie uzupełnione o możliwość budowy i posadowienia instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW oraz magazynów energii o mocy do 250 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.
		1.5. Umożliwić wydzielenie działek o pow. min. 2000 m ² .	działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 P,B,S,				
		1.6. Umożliwić na dz. 326/10 realizację instalacji fotowoltaicznej. Decyzją nr 149/2022 o warunkach zabudowy z dnia 02.12.2022 r. Wójt Gminy Kobylanka ustalił na cz. dz. 326/10 warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej do 2 MW oraz 6 zespołów kontenerowych magazynów energii o mocy przyłączeniowej do 10 MW każdy. Decyzja jest prawomocna.	działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 P,B,S,	uwzględniona			
		2. Treść uwag do terenu 6a KS (cz. dz. 326/10): Teren 6a KS usunąć całkowicie lub przenieść na inną działkę – teren przeznaczony został pod obsługę komunikacji – parking. Nie połączono go z drogą publiczną, tak aby gmina przejęła go po wydzieleniu co spowoduje brak możliwości jego wykorzystania przez użytkowników dróg publicznych. Na każdym terenie elementarnym zapisy planu nakazują zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Jeżeli autorzy planu stwierdzą, iż taki teren musi zostać wydzielony to prosi o oznaczenie go jako „publiczny” oraz przenieść na inne tereny, gdyż wydzielenie jest bardzo duży obszar z mojej działki.	działka nr 326/10 obręb Reptowo	Teren elementarny 6 KS	uwzględniona			Parking zewnętrzny w stosunku do terenów P,B,S został połączony z drogą publiczną 01 KDL, jednak ze względu na korektę układu komunikacyjnego w tym rejonie zostanie usunięty.
		3. Treść uwag do terenów: 8 P,B,S, 8a P,B,S, 03 KDL (dz. 326/7): 3.1. Usunąć drogę 03 KDL z terenu działki i zaplanować inny dojazd do dz. 326/3 i 326/4 poprzez drogi wewnętrzne lub bezpośrednio z drogi nr 1701 Z. Teren dz. 326/3 i 326/4 posiada bezpośredni dostęp do drogi 1701 Z, parametry działek w pełni umożliwiają ewentualną realizację własnego układu drogowego bez konieczności przejazdu przez teren dz. 326/7.	działki nr 326/7, 326/10, 326/3, 326/4, obręb Reptowo	Tereny elementarne: 8 P,B,S, 8a P,B,S, 03 KDL,			nieuwzględniona	Droga 03 KDL została zaplanowana celowo w układzie komunikacyjnym terenu objętego planem do obsługi terenów o funkcji P,B,S, ze względu na wyprzedzenie ruchu z węzła Motaniec drogą 01 KDL i konieczność powrotu na ten węzeł bez możliwości wykorzystywania do tego celu istniejących dróg KDZ (gminnej w całości, powiatowej w części). Pełnia 01 KDL, 02 KDL, KDZ w części, 03 KDL ma zapewnić ten powrót i jednocześnie obsłużyć działek przyległych (o dopuszczalnej powierzchni min. 3000 m ²).

	<p>Droga 03 KDL wydaje się być zbędna z punktu widzenia zapewnienia właściwej obsługi terenu objętego planem. W celu umożliwienia zawracania transportu i odciążenia drogi 1701Z można zaplanować układ komunikacyjny w postaci małego ronda u zbiegu terenów 02 KDL, 7a P,B,S i drogi 1701Z. Dodatkowym argumentem za tym rozwiązaniem jest pow. terenu, którą gmina będzie musiała wykupić w przypadku pozostawienia 03 KDL. Przebieg 03 KDL jest sprzeczny z procedowaną decyzją o warunkach zabudowy (patrz pkt 6).</p> <p>Ustalenie procedowanego planu wejdą w życie może i za kilka lat czyli długo po uzyskaniu pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej.</p>				<p>Układ komunikacyjny w formie małego ronda stanowi gorsze rozwiązanie, gdyż nie uwzględnia obsługi wszystkich możliwych działek, ponadto rondo też musiałoby być wytyczone na prywatnej własności. Możliwa jest jedynie korekta przebiegu drogi 03 KDL w obrębie działki nr 326/7 i jej przesunięcie na skraj własności w kierunku północnym.</p>
<p>3.2. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odł. 6,0 m od drogi 01 KDL, co poprawi realizację zabudowy na dz. 326/7.</p>	<p>działka nr 326/7 obręb Reptowo</p>	<p>Teren elementarny 8, 8a P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	-	<p>W związku z korektą układu komunikacyjnego korekcie ulegną też nieprzekraczalne linie zabudowy co umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.</p>
<p>3.3. Zmienić zapis § 13 ust. 5 pkt 2) lit. d) – poprzez zmianę współczynnika intensywności zabudowy 0,02÷0,07 na 0,02 ÷ 0,7. Pozostawienie tego współczynnika umożliwia jedynie realizację ok. 750 m² podczas gdy zastosuje się zaproponowany umożliwi realizację ok. 2300 m². Pozostawienie współczynnika intensywności zabudowy 0,02÷0,07 umożliwia jedynie realizację ok. 750 m² podczas gdy zastosuje się zaproponowany umożliwi realizację ok. 2300 m².</p>	<p>działka nr 326/7 obręb Reptowo</p>	<p>Teren elementarny 8, 8a P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	-	<p>Współczynnik intensywności zabudowy jako wielkość wynikowa powierzchni i wysokości zabudowy zostanie skorygowany.</p>
<p>3.4. Umożliwić wydzielenie działek o pow. min. 2000 m².</p>	<p>działka nr 326/7 obręb Reptowo</p>	<p>Teren elementarny 8, 8a P,B,S</p>	-	<p>niewzględniona</p>	<p>Wyszczególniony parametr dot. powierzchni działki jest niezgodny z ustaleniami studium, które stanowi „powierzchnia działki uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności, nie mniej niż 3000 m²”, więc taką wprowadza się do ustaleń planu.</p>
<p>3.5. Umożliwić na dz. 326/7 realizację farmy fotowoltaicznej – postanowieniem z dnia 14.02.2023 r. Wójt Gminy postanowił zawiesić z urzędu (procedowany plan) do dnia 18.11.2023 r. ustalenie warunków zabudowy na wniosek Green Capital S.A., polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW oraz magazynów energii o łącznej mocy do 250 MW. Niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy wnioskodawca wystąpi o pozwolenie na budowę. W związku z tym plan powinien obejmować również ustalenia na realizację farmy fotowoltaicznej na dz. 326/7 i 326/10.</p>	<p>działka nr 326/7 obręb Reptowo</p>	<p>Teren elementarny 8, 8a P,B,S</p>	<p>uwzględniona</p>	-	<p>Przeznaczenie terenu P,B,S zostanie uzupełnione o możliwość budowy i posiadania instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW oraz magazynów energii o mocy do 250 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.</p>

	<p>4. Uwagi do treści ustaleń ogólnych:</p> <p>4.1. Usunąć zapisy w § 5 ust. 2 uniemożliwiające wykorzystanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem przed wykonaniem dróg klasy lokalnej wprowadzonych z rejonu węzła Motaniec. Zapis ten może spowodować iż tereny dz. 326/7 i 326/10 pomimo posiadania obsługi z dróg 01 KDL, 02 KDL oraz dalej do drogi 1701Z, będzie „martwy” przez wiele lat. W przypadku braku tej możliwości wnosimy o umożliwienie realizacji inwestycji np. w 30%.</p>	działka nr 326/7, 326/10 obręb Reptowo	Tereny elementarne 8, 8a P,B,S	uwzględniona	-	Zapis warunkujący realizację inwestycji na terenach P,B,S wykonaniem dróg klasy lokalnej, zostanie zmodyfikowany – na odcinku na którym droga 01 KDL została wytyczona geodezyjnie tj. do działki nr 31/2, odstąpi się w planie od wymienionego warunku, ponadto zapis nie będzie dotyczył terenów instalacji fotowoltaicznych.
<p>4.2. Zmienić proponowaną stawkę opłaty planistycznej dla terenów KDL na 1% lub nie ustalanie jej, ponieważ plan proponuje z terenu mojej nieruchomości przeznaczyć b. duży obszar na potrzeby komunikacji dla całego obszaru planu. Teren ten z chwilą podziału przejdzie na własność gminy, a mi przysługiwać będzie odszkodowanie, które gmina wyceni dużo niższej niż wartość terenów przeznaczonych pod produkcję i usługi. Tym samym oddając dużo tańszy grunt pod cele publiczne będę musiała od tego płacić dużą opłatę planistyczną.</p> <p>Załączniki: 1. Załącznik graficzny z proponowanymi zmianami, 2. Dec. wz nr 149/2022 z dn. 2.12.22 (Green Capital Sp. z o. o.), 3. Wniosek i postanowienie o zawieszenie postępowania o dec. wz.</p>	obszar planu	Tereny elementarne KDL	-	nieuwzględniona	Odstąpić od ustalania opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można na własności gminnej, dla terenów innych własności stawka musi być zastosowana. Stawka opłaty planistycznej ustalona na poziomie 1% jest nieekonomiczna, gdyż nie pokrywa kosztów wyceny gruntów, której dokonuje niezależny rzeczoznawca majątkowy. Opłata następuje w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, opłaty nie nalicza się wg decyzji wz.	

Województwo Lubelskie

 Justyna Pięcha

Kobyłanka, dnia 13.11. 2023 r.