



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) 606 771 262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm.
Stupsk – Etap I

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

maj – lipiec 2024 r.

Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Stupsk
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części
obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk –
Etap I**

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. 609) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 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), Rada Gminy Stupsk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/306/2023 Rady Gminy Stupsk z dnia 30 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk*”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/136/02 Rady Gminy Stupsk z dnia 22 lutego 2002 r. zmienionego uchwałami: Nr XIV/61/2011 Rady Gminy Stupsk z dnia 25 listopada 2011 r., Nr X/49/15 Rady Gminy Stupsk z dnia 31 sierpnia 2015 r., Nr XXX/166/2021 Rady Gminy Stupsk z dnia 31 maja 2021 r., Nr XLIV/247/2022 Rady Gminy Stupsk z dnia 25 sierpnia 2022 r., Nr LXII/350/2023 Rady Gminy Stupsk z dnia 28 grudnia 2023 r. , uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 553 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca północno zachodni fragment obrębu ewidencyjnego Dąbek i południowo zachodni fragment obrębu ewidencyjnego Zdroje wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca centralny fragment obrębu ewidencyjnego Zdroje i północno-wschodni fragment obrębu ewidencyjnego Dąbek wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **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 z promieniowania słonecznego;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których

posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, 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.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 7, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.1KDS**.

- 8) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;
- 9) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowych na granicy z zabudową mieszkaniową. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, 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;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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 załącznika;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych;

- 8) strefa z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związana z odległością od lasu;
- 9) wymiar w metrach;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **52** tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami, w tym:

1) na załączniku nr 1:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **MNW-U**,
- b) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **U**,
- c) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **U-P**,
- d) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **PE**,
- e) tereny drogi ekspresowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **KDS**,
- f) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **KDZ**,
- g) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **KR**,
- h) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **RN**,
- i) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **RZ**,
- j) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **RZM**,
- k) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.7** oraz symbolem literowym **L**;

2) na załączniku nr 2:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW-U**,
- b) teren produkcji energii, oznaczony symbolem cyfrowymi **2.1** oraz symbolem literowym **PE**,
- c) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **PEW**,
- d) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDZ**,
- e) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym

KDL,

- f) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDD,**
- g) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KR,**
- h) teren wodociągów, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **IW,**
- i) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RN,**
- j) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **RZ,**
- k) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **RZM,**
- l) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.7** oraz symbolem literowym **L.**

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji. Dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 3) stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 300 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
 - 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) 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.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 40-60/8, AZP 40-60/9 i AZP 40-60/36, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

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, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji

granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomości, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
5. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
7. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
8. Na wszystkich terenach objętych planem, za wyjątkiem gruntów leśnych oraz gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
10. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PE**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.

Rozdział 7

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

§ 12.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U** i **U**: 800 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U-P**, **PE**, **PEW**: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U**, **U**, **IW**, **PE**, **PEW**, oraz **U-P**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14.

W granicach stref ochronnych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonych od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, wyznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 2) zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem nasadzeń na terenach oznaczonych symbolami **L** i **RN**.

§ 15.

Ustala się strefę z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów. Ustalenie nie dotyczy drogi ekspresowej S7.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne: droga ekspresowa S7 oraz drogi powiatowe nr P2324W i P2347W.
3. Na terenach oznaczonych symbolem **U-P** 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 12,5 m x 12,5 m.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **PE** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m.
5. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych – min. 1 miejsce na każdy teren;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **RN** oraz **RZ** poza wydzielonymi działkami budowlanymi;
 - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
 - 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;
 - 3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem istniejących i zrealizowanych na podstawie planu przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: 150 mm,
 - ciśnieniowej: 50 mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy siedliskowej, na terenach **RZM** i **RZ**, oddalonej od istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
6. 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, z nakazem retencjonowania wód opadowych i roztopowych z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną,
 - 5) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: 150 mm.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2 oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW-U** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19.

Dla terenów **1.1MNW-U** i **2.1MNW-U** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5 m;
 - 11) geometria połąci dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci do 45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

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

§ 20.

Dla terenu **1.1U**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. Dopuszcza się lokalizację mieszkania w budynku o innej funkcji, przy czym funkcja mieszkalna może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: 12 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: 7 m;
 - 10) geometria połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenów **1.1U-P**, **1.2U-P** i **1.3U-P**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji. Dopuszcza się lokalizację mieszkania, w budynku o innej funkcji, przy czym funkcja mieszkalna może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **1.1U-P** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,15;

- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci,: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 30 stopni lub płaski.
3. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 4. Tereny **1.1U-P** i **1.2U-P** w całości oraz teren **1.3U-P** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 5. Na terenach ustalono lokalizację stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w których obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów **2.1PEW** i **2.2PEW**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są istniejące elektrownie wiatrowe.
2. Ustala się zakaz rozbudowy istniejących elektrowni wiatrowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla budowli: jak w stanie istniejącym.
4. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 23.

Dla terenów **1.1PE**, **1.2PE** i **2.1PE**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami transformatorowymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja, oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji;
 - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 176 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 sztuka na teren.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenów **1.1KDS** i **1.2KDS**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi ekspresowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren **1.1KDS** w całości oraz teren **1.2KDS** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenów **1.1KDK**, **1.2KDK**, **1.3KDK** i **2.1KDK**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **1.1KDK** i **2.1KDK**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenu **2.1KDL**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenu **2.1KDD**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenów **1.1KR**, **1.2KR** i **2.1KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny **1.1KR** i **2.1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **2.1IW**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wodociągów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 12 m.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na

których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1.1RN**, **1.2RN**, **1.3RN** i **2.1RN**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach terenów dopuszcza się:
 - 1) zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m.
3. W granicach terenu **2.1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny **1.1RN** i **1.2RN** w całości i tereny **1.3RN** i **2.1RN** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1.1RZ**, **1.3RZ**, **1.4RZ**, **2.1RZ** i **2.2RZ**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne, z zastrzeżeniem § 14,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt do 210 DJP, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) łąk i pastwisk;

- 4) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych, rolniczych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - c) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
 - d) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. W granicach terenu **1.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Na terenach ustalono lokalizację stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w których obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 32.

Dla terenu **1.2RZ**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie teren: teren zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500 m² dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 14, w tym:
 - a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,

- b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) łąk i pastwisk;
 - 4) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
 - c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. Teren zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Na terenie ustalono lokalizację stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w których obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 33.

Dla terenów **1.1RZM, 2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM i 2.4RZM**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt do 210 DJP, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

- 2) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Na terenach **2.1RZM**, **2.3RZM** i **2.4RZM** ustalono lokalizację stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w których obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 34.

Dla terenów **1.1L**, **1.2L**, **1.3L**, **1.4L**, **1.5L**, **1.6L**, **1.7L**, **2.1L**, **2.2L**, **2.3L**, **2.4L**, **2.5L**, **2.6L** i **2.7L**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Wszystkie tereny zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Tereny **1.5L** i **1.6L** w całości oraz tereny **1.4L** i **2.6L** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 35.

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXVIII/238/2018 Rady Gminy Stupsk z dnia 10 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk.

§ 36.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stupsk.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Stupsk z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części
obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk –
Etap I**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/238/2018 Rady Gminy Stupsk z dnia 10 kwietnia 2018 r.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach użytkowanych rolniczo (grunty orne i użytki zielone), gruntach rolnych o warunkach odpowiednich do zalesienia, terenach istniejącej zabudowy (zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej), terenach lasów i zadrzewień oraz bagiennych użytków zielonych i nieużytków, a także w granicach obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym o mocy powyżej 100kW, wraz ze strefami ochronnymi oraz obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (wiatr i słońce) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk uchwalonej Uchwałą Nr XLIV/247/2022 Rady Gminy Stupsk z dnia 25 sierpnia 2022 r.* 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 Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I* 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. 609) oraz art. 17 upizp oraz w związku z *Uchwałą Nr LV/306/2023 Rady Gminy Stupsk z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Projekt planu opracowano ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego. Utrzymano przeznaczenie i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie obowiązującym. Przy czym wyznaczono nowe tereny pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii. Podejście zastosowane przy opracowaniu planu jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i prywatnego oraz poszanowaniem prawa własności.

Rada Gminy Stupsk uchwałą nr XVIII/111/16 przyjęła ostatnią ocenę aktualności studium i planów miejscowych. W ocenie odnoszono się wówczas do planu miejscowego gminy, który obecnie nie obowiązuje i został zastąpiony nowym planem miejscowym uchwalonym dla całego obszaru gminy w 2018 r. W trakcie trwania obecnej kadencji nie podjęto jeszcze uchwały w sprawie aktualności tych aktów, która odnosiłaby się do obecnego stanu faktycznego.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska", dla którego obecnie nie ustanowiono obszaru ochronnego.

Przez obszar planu przebiega droga krajowa S7 klasy ekspresowej, publiczne drogi powiatowe nr P2347W i P2324W klasy lokalnej oraz publiczne drogi gminne.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej: istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 9 wniosków od instytucji publicznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

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 (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z rysunkiem planu dla lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie tereny oznaczone symbolami **PE**. W przypadku elektrowni

słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach tych terenów:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PE**;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 3 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych 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 PE poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne a także dojazdy. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, za wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. W przypadku elektrowni słonecznych nie jest wykluczone nawet jednoczesne wykorzystanie terenu dla produkcji prądu i produkcji rolniczej. Po wybudowaniu elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych pozostały teren będzie mógł być wykorzystywany w sposób dotychczasowy na podstawie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w granicach planu położony jest obszar gminy odległy o co najmniej 700 m od terenów **PE**, na których dopuszczono lokalizację nowych elektrowni wiatrowych. W obszarze tym, w części graficznej planu wskazana została strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych. Strefę tą poszerzono o tereny wokół istniejących elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 500 m. W granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustalono:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

- zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem nasadzeń na terenach oznaczonych symbolem **L i RN**.

Strefa ta obejmuje głównie tereny rolnicze. Plan zakłada, że na tych terenach możliwa będzie lokalizacja zabudowy związanej z rolnictwem, z tymże nowe siedliska rolnicze będą mogły powstawać jedynie poza granicami ww. strefy, na warunkach określonych w planie. Takie ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium oraz obowiązującego planu miejscowego w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W granicach planu zlokalizowane są także istniejące elektrownie wiatrowe, na terenach **2.1PEW** i **2.2PEW**. Elektrownie te nie spełniają wymogu minimalnej odległości między elektrownią wiatrową a budynkiem mieszkalnym albo budynkiem o funkcji mieszanej, która została określona w art. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ww. ustawy dopuszcza się jedynie przeprowadzenie remontu oraz wykonanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni, z wyłączeniem działań prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia jej oddziaływań na środowisko, stąd w planie zakazano rozbudowy tych elektrowni. Wokół elektrowni wyznaczono strefę ochronną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, związaną z ich oddziaływaniem na środowisko, w tym oddziaływaniem akustycznym na tereny sąsiednie.

W § 17 i § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej, jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z

obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Stupsk, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Stupsk, jak również wójta gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Wójta Gminy Wiśniewo. W ramach tego etapu procedury złożony został jeden wniosek prywatny. Wniosek wpłynął po wyznaczonym w ogłoszeniu terminie. W trakcie opracowania projektu II etapu planu miejscowego wniosek został uwzględniony. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został 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 16 stycznia 2024 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Wójt Gminy Stupsk wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójta gminy pobliskiej. Wójt Gminy Wiśniewo nie przedstawił opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 25 ust 2 *upizp* uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

W dniu 23 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Stupsk ogłosił o rozpoczęciu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lipca 2024 r. Wyłożenie do publicznego wglądu prowadzone było w dniach od 7 maja do 14 czerwca 2024 r. W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Stupsk, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 12 czerwca zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Stupsk, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu złożonych zostało uwag. Wójt Gminy Stupsk zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

Zróznicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Gminy Stupsk.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony

Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.411.224.2023.JDR, z dnia 16 sierpnia 2023 r.), natomiast Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mławie nie odpowiedział na wniosek Wójta Gminy Stupsk o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także 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. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. 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. Dla terenów, dla których zmieniono przeznaczenie umożliwiając lokalizację instalacji OZE przyjęto maksymalną wysokość renty planistycznej wynoszącą 30% wzrostu wartości nieruchomości. Natomiast dla pozostałych terenów przyjęto stawkę 0% z uwagi na brak wprowadzonych zmian w zapisach planu.

Przepisy odrębne wskazane w planie miejscowym w dniu uchwalenia planu stanowią m.in.:

- Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. z roku 2017 poz. 9600) oraz Uchwała nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. z roku 2022 poz. 5147);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z roku 1959 Nr 52 poz. 315);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z roku 2023 poz. 1587 ze zm.)