



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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2
zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

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

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

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

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

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

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Monika Niemczyk – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec-sierpień 2025 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2
zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), Rada Gminy Stupsk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/18/2024 Rady Gminy Stupsk z dnia 29 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2 zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie 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 dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2 zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2 zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,6 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część dachu przykrywającego nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub powierzchni wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **strefie biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, której forma zagospodarowania spełnia definicję powierzchni biologicznie czynnej, w co najmniej 80 % jej powierzchni wyznaczonej w części graficznej planu;
- 7) **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;

- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;
- 10) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 11) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 5.

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 terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna;
- 7) strefa dopuszczalnej lokalizacji usług;
- 8) pas zieleni izolacyjnej;
- 9) wymiar w metrach.

Rozdział 2 Ustalenia planu

§ 6.

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

§ 7.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub zmiany przebiegu, przy czym dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,
 - c) stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - d) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,

- e) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne,
 - f) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych,
 - g) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;
- 3) w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
- a) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
 - b) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej,
 - c) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką,
 - d) zakaz zabudowy budynkami,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **PE**, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) biogazowni rolniczej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynem energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji,
 - b) elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynem energii, a także dojazdami do działek

- budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji,
- c) budynków usługowych biurowych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 25 m,
 - i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski albo symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 20 stopni o pokryciu dowolnym,
 - j) materiał i kolorystyka elewacji budynków: tynk, systemy elewacyjne w kolorze dominującym, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji: szarym, białym lub beżowym. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające;
- 5) lokalizację strefy biologicznie czynnej, zgodnie z częścią graficzną planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 3;
- 6) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu lokalizacji obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 „Górna Łydynia”, zgodnie z częścią graficzną planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 11;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 9.

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

3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

§ 10.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 25 m;
 - 3) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w pkt 2;
 - 4) 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.

§ 11.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej istniejącej drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 615 lub planowanej drogi publicznej klasy dojazdowej przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie planu droga wojewódzka nr 615.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 15 m x 15 m.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - 2) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 4) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 12.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

- 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;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię 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 ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) grawitacyjnej: 150 mm,
 - b) ciśnieniowej: 50 mm.
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) zagospodarowanie 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) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną;
 - 5) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: 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.

§ 13.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 12 ust. 2 pkt 3.
2. Dopuszczenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej przesyłowej.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 14.

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.

§ 15.

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 dla działki
nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2
zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk**

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

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/238/2018 Rady Gminy Stupsk z dnia 10 kwietnia 2018 r. W planie obowiązującym część terenu objętego planem przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, tereny parkingów oraz obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i podróży oraz tereny rolnicze-uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach użytkowanych rolniczo (grunty orne i użytki zielone), a także w granicach terenów preferowanych pod zabudowę produkcyjno-usługową. 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. 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.*

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2 zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie Stupsk* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 17 upizp oraz w związku z *Uchwałą Nr V/18/2024 Rady Gminy Stupsk z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 418/4 zlokalizowanej w obrębie Stupsk 0016 oraz działek nr 15/2 i 16/2 zlokalizowanych w obrębie Konopki 0011 w gminie 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.

W projekcie planu wyznaczono nowe tereny pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska" oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 „Górna Łydynia”, dla których obecnie nie ustanowiono obszaru ochronnego.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej, w tym istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Sejmik Województwa Mazowieckiego 26 marca 2024 r. uchwałą nr 48/24 przyjął audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

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).

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 8 wniosków od instytucji publicznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji biogazowni rolniczych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie teren oznaczony symbolem **PE**. W przypadku elektrowni słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone.

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

W § 12 i § 13 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 12 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz 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 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. Dodatkowo rolniczy charakter gminy Stupsk wpłynie pozytywnie na dostawy substratów do funkcjonowania biogazowni.

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

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu **PE** ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

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.

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

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z roku 2023 poz. 1587 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z roku 2024 poz. 320);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z roku 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z roku 2024 poz. 1087 ze zm.);
- Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z roku 2023 poz. 1597);
- 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).