|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  | **UrbanConsulting Filip Sokołowski**  ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  *NIP: 575-176-28-94*  *e-mail:* [*filip@urbanconsulting.pl*](mailto: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. 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.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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.

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 kopaliny.

Ilekroć 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:
6. niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
7. gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
8. **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;
9. **terenie -** należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
10. **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
11. **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;
12. **zieleni średniej** **-** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
13. **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

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

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**.



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

1. w granicach obszaru objętego planem nakazuje się:
   1. 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,
   2. 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,
   3. stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
   4. zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem,
   5. stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne,
   6. stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych,
   7. ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
2. w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
3. 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,
4. 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;

1. w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
   1. nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
   2. nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej,
   3. nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką,
   4. zakaz zabudowy budynkami,
   5. zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

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:
3. 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,
4. 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,
5. budynków usługowych biurowych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług;
6. zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1. linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
   2. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
   3. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
   4. minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
   5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m2,
   6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
   7. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
   8. maksymalna wysokość zabudowy:
      * dla budynków: 12 m,
      * dla budowli: 25 m,
   9. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski albo symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 20 stopni o pokryciu dowolnym,
   10. 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;
8. lokalizację strefy biologicznie czynnej, zgodnie z częścią graficzną planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 3;
9. 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;
10. zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 11;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16;
12. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
13. 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.
14. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść 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.
15. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
16. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
17. 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.
18. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.
19. 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 dojść i dojazdów.
20. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie planu droga wojewódzka nr 615.
21. 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.
22. 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.
23. 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 zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych;
    3. minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm.
24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
25. zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych;
26. dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
27. stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
28. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
29. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
30. zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
31. zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
32. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
33. odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
34. minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
    1. grawitacyjnej: 150 mm,
    2. ciśnieniowej: 50 mm.
35. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
36. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
37. 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;
38. stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
39. zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną;
40. minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: 150 mm.
41. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
42. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.
44. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 12 ust. 2 pkt 3.
45. Dopuszczenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej przesyłowej.
46. 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



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.

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 podróżnych 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 lokalizacje 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 cieplną, 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).