

Uchwała Nr/...../.....

Rady Gminy Stupsk

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

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, z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 317) oraz art. 66 ust. 2, 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)

oraz w związku z Uchwałami Rady Gminy Stupsk: Nr XLIX/267/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk, Nr LVIII/322/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. zmieniającej Uchwałę Rady Gminy Stupsk w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk oraz Nr XII/54/2025 z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/267/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk, zmienionej uchwałą Nr LVIII/322/2023 Rady Gminy Stupsk z dnia 31 sierpnia 2023 roku

Rada Gminy Stupsk

u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1, **zwany dalej „planem”**.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza 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 następującymi uchwałami Rady Gminy Stupsk: Nr XIV/61/2011 z dnia 25 listopada 2011 r., Nr X/49/15 z dnia 31 sierpnia 2015 r., Nr XXX/166/2021 z dnia 31 maja 2021 r., Nr XLIV/247/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., Nr LXII/350/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r.

3. Plan obejmuje obszar wskazany jako etap 1 sporządzania i uchwalania planu miejscowego zgodnie z Uchwałą Nr XII/54/2025 z dnia 27 lutego 2025 r.

4. Obszar objęty planem posiada powierzchnię ok. 429 ha.

§2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) minimalnej liczby miejsc do parkowania przewidziane na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §4;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §5
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - §6;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §10;
- 9) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego – etap 1;
- 2) obszary objęte opracowaniem planu miejscowego w etapie 1a,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenie liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) U–P – teren usług lub teren produkcji,
 - b) P - tereny produkcji, w tym: PE – teren produkcji energii, PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym: RZM – teren zabudowy zagrodowej, RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych , ogrodniczych,
 - e) RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej,
 - f) L – teren lasu,
 - g) IW – teren wodociągów,
 - h) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej, w tym: KDS – teren drogi ekspresowej, KDZ – teren drogi zbiorczej, KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 8) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 9) granica pasa technologicznego szerokości 14m (po 7m w każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV);
- 10) granica strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – obejmuje cały obszar w granicach opracowania.

8. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a dla terenów z możliwością zabudowy także maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.
4. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdu.
5. Wskazana w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.
6. Wskazana na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków, budowli rolniczych, magazynów energii i instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrolapy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., ani podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RZM - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 2) pozostałe tereny, nie wymienione w punkcie 1), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je

zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi), nowe obiekty ująć w ewidencji melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W obszarze planu występują urządzenia wodne oraz grunty zmeliorowane, podczas realizacji ustaleń planu należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia funkcjonowania obiektów melioracyjnych.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników.

7. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

8. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W obszarze planu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 40-60/36 ujęte w ewidencji zabytków

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej w/wym stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (strefę zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje, podczas robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, zachowanie czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. W obszarze planu ustala się lokalizację dwóch elektrowni wiatrowych stanowiących dominanty wysokościowe, dla których obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki obiektów.

2. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RZP obowiązuje nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej (w miejscach wskazanych na rysunku planu) o szerokości nie mniejszej niż 10 m; w pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy zastosować zielen wielowarstwową, formowaną piętrowo: niską, średnią i wysoką zgodną z warunkami siedliskowymi, stosować gatunki drzew charakteryzujące się szybkim wzrostem oraz osiagające dużą wysokość.

3. W granicach planu występują elementy zagospodarowania współtworzące krajobraz otwarty rolniczej przestrzeni produkcyjnej, m. in. zaznaczone orientacyjnie na rysunku planu: istniejące rowy melioracyjne, nieużytki, aleje, szpalery drzew przydrożnych i śródpolnych, pojedyncze okazy drzew, które należy uwzględnić w kształtowaniu nowego zagospodarowania.

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

1. Cały obszar w granicach opracowania położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. W granicach opracowania planu wskazuje się granice stref ochronnych lokalizowanych elektrowni wiatrowych, w których obowiązują ograniczenia

w zagospodarowaniu i zabudowie, tj. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej (w rozumieniu przepisów odrębnych o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych).

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; ustala się minimalną średnicę przewodów sieci na 60 mm;
 - 2) ustala się docelowo włączenie zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
 - 3) w przypadku braku dostępu do sieci dopuszcza się tymczasowo (do czasu realizacji sieci) zastosowanie rozwiązań indywidualnych – zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni);
 - 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekami:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się minimalną średnicę przewodów sieci tłocznej na 50 mm, zaś sieci grawitacyjnej na 90 mm;
 - 2) docelowo ścieki odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w indywidualny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ścieki przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi:
 - 1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
 - 2) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
4. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym w celu przesyłu i magazynowania energii oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym na granicy działki, zgodnie z potrzebami inwestorów; szczegółowych

wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) średnich napięć SN 15 kV pas o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach) – pokazano na rysunku planu,
 - b) niskich napięć nn-0,4kV pas o szerokości 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach)
- 5) dla istniejących i projektowanych linii kablowych SN i nn obowiązują pasy technologiczne po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.
- 6) W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych pasy technologiczne, w tym wskazane na rysunku planu, nie obowiązują.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci gazowych; ustala się minimalną średnicę przewodów sieci na 60 mm;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
10. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Przez obszar opracowania, wzdłuż zachodniej granicy gminy Stupsk z gminą Wiśniewo przebiega droga ekspresowa S7 relacji Rabka Zdrój – Gdańsk; droga o ograniczonym dostępie, dostęp wyłącznie poprzez węzły drogowe, położone poza granicami opracowania.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym realizowane poprzez istniejące drogi publiczne biegnące w granicach planu: drogi powiatowe nr 2347W i 2348W i drogę gminną nr 230620W.

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z dróg publicznych powiatowych i drogi publicznej gminnej lub z dróg wewnętrznych, a na terenach rolniczych także za pośrednictwem dróg w gruntach rolnych.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów usług lub terenu produkcji (oznaczonych symbolem literowym U-P):
1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni zainwestowanej oraz minimum 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania dla każdej wyodrębnionej działalności;
- 2) dla terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego symbolem 1RZM): 1 miejsce do parkowania dla funkcji mieszkalnej, nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego; przy czym miejsca parkingowe mogą być realizowane na części terenu znajdującego się poza granicami opracowania planu;
- 3) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, niewymienione w pkt. 1-2, nie wymagają określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

6. Nie są miejscami do parkowania, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca do parkowania ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. W granicach terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: RN, RZ dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu;
- 2) użytkowanie jako teren komunikacyjny – droga technologiczna;
- 3) użytkowanie jako teren komunikacyjny – place związane z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych lub dłużej z uwzględnieniem okresów wstrzymania robót budowlanych określonych w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Czasowe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§11. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: PE i PEF ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§12. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P: 1U-P o pow. ok. 7,09 ha, 2U-P o pow. ok. 5,38 ha, 3U-P o pow. ok. 1,18 ha, 4U-P o pow. ok. 1,43 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub teren produkcji;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy usługowej,
 - b) lokalizacja zabudowy produkcyjnej, magazynowych, wiat, składów,
 - c) lokalizacja zakładów produkcji przemysłowej,
 - d) lokalizacja zabudowy usługowej o charakterze pomocniczym w stosunku do produkcji, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej i innych związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw produkcyjnych,
 - e) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o dowolnej mocy zainstalowanej w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - g) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - j) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i opieki społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego,
 - b) lokalizacja zabudowy terenu przemysłu portowego, terenu elektrowni wiatrowej,
 - c) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,4;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m².

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków i wiat:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach płaski lub stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 30°;
- 2) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) maksymalna wysokość – 20 m,

- b) gabaryty obiektów i geometria dachu – dowolna, według potrzeb technologicznych;

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

- 1) tereny położone są w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) tereny położone są w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1;

§13. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE: 1PE o pow. ok. 4,17 ha, 2PE o pow. ok. 6,10 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: PE - teren produkcji energii;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych stanowiących instalacje odnawialnego źródła energii, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru,
 - b) lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów zespołu elektrowni wiatrowych,
 - c) lokalizacja elektrowni słonecznej, tj. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o dowolnej mocy zainstalowanej w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - e) lokalizacja magazynów energii,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 1,0;
- 5) w każdym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej;
- 6) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 70% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej – nie więcej niż 250 m;
- 2) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatom – nie więcej niż 172 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu – 200 m;

- 4) maksymalna wysokość obiektów paneli fotowoltaicznych – 6 m;
- 5) dla obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość – 8 m;
 - b) geometrię dachów – dachy dowolne.

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

- 1) elektrownie wiatrowe mogą stanowić przeszkody lotnicze, ustala się sposób oznakowania przeszkodowego oraz zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny położone są w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 3) tereny położone są w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1;

§14. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF o pow. ok. 2,12 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: PEF - teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - c) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
- 3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 70% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,3;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów paneli fotowoltaicznych – 6 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych – 8 m;
- 3) geometria dachów – dachy dowolne;

- 4) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu – 200 m.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1;

§15. Karty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RN: 1RN o pow. ok. 1,32 ha, 2RN o pow. ok. 18,85 ha, 3RN o pow. ok. 7,43 ha, 4RN o pow. ok. 11,90 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz lokalizacji nadziemnych budowli.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§16. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ: 1RZ o pow. ok. 71,40 ha, 2RZ o pow. ok. 23,77 ha, 3RZ o pow. ok. 3,45 ha, 4RZ o pow. ok. 36,44 ha, 5RZ o pow. ok. 7,77 ha, 6RZ o pow. ok. 20,56 ha, 7RZ o pow. ok. 9,56 ha, 8RZ o pow. ok. 57,92 ha, 9RZ o pow. ok. 1,51 ha, 10RZ o pow. ok. 2,69 ha, 11RZ o pow. ok. 14,56 ha, 12RZ o pow. ok. 8,16 ha, 13RZ o pow. ok. 20,14 ha, 14RZ o pow. ok. 5,27 ha, 15RZ o pow. ok. 26,45 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym budynków inwentarskich, budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej, lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,

- d) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym szklarni i tuneli ogrodowych itp.,
 - e) lokalizacja budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - g) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,5.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków oraz wiat:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 2) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, szklarni, tuneli ogrodowych itp. obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej:
 - a) maksymalna wysokość – 20 m;
 - b) geometria dachu – nie dotyczy;
- 3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń, niezbędnych do przeprowadzania pomiaru kierunku i prędkości wiatru, w tym wolnostojącego masztu – 200 m.

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

- 1) w przypadku lokalizowania budynków, wiat i budowli rolniczych w odległości mniejszej niż 200 m od elektrowni wiatrowych planowanych na terenach oznaczonych w planie symbolem literowym PE ogranicza się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 10 m;
- 2) w terenie 2RZ znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 40-60/36 (strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wskazana na rysunku planu) - zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2;
- 3) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 4) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1;
- 5) przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13RZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 5 pkt. 4-5.

§17. Karty terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM o pow. ok. 0,06 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RZM- teren zabudowy związanej z rolnictwem – teren zabudowy zagrodowej (powiększenie istniejącego zespołu zabudowy zagrodowej, lokalizowanego poza granicami planu);
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków gospodarczych lub urządzeń służących produkcji rolniczej, lub przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym szklarni i tuneli ogrodowych itp.,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - e) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - f) lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt powyżej 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,9;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy linii rozgraniczającej terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków inwentarskich, gospodarczych oraz wiat gospodarczych:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży:
 - a) maksymalna wysokość – 5 m,
 - b) geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 3) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, szklarni, tuneli ogrodowych itp. obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej w zabudowie zagrodowej:
 - a) maksymalna wysokość – 20 m,
 - b) geometria dachu – nie dotyczy;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej określonych w ust. 1 - 3 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 5) dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub remonty istniejącej zabudowy, przy czym dla zabudowy wyższej niż ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy lub o innej geometrii dachu niż dopuszczona ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości zabudowy, bez możliwości podwyższenia, lub dotychczasowej geometrii dachu.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§18. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZP o pow. ok. 3,67 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: RZP- teren zabudowy związanej z rolnictwem - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, chów i hodowla zwierząt (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze),
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 1,4;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działek geodezyjnych, z wyjątkiem granicy stanowiącej linię rozgraniczającą terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków i wiat:
 - a) maksymalna wysokość – 15 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachu - nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach stromy: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
- 2) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych:
 - a) maksymalna wysokość – 20 m,
 - b) geometria dachu – nie dotyczy;
- 3) dla istniejącej zabudowy (realizowanej na podstawie pozwoleń na budowę) niespełniającej określonych w ust. 2 i 3 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§19. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN-ZN o pow. ok. 21,02 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej,
 - d) lokalizacja zadrzewień, zakrzewień,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§20. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L: 1L o pow. ok. 0,82 ha, 2L o pow. ok. 2,76 ha, 3L o pow. ok. 7,03 ha, 4L o pow. ok. 1,41 ha, 5L o pow. ok. 0,27 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: L- teren lasu;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§21. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IW o pow. ok. 0,19 ha:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: IW- teren wodociągów;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
 - b) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,0, maksymalna 0,7.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków i budowli:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu - dowolna;

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§22. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS: 1KDS, 2KDS, 3KDS:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej (fragmenty pasa drogowego drogi S7 relacji Rabka Zdrój – Gdańsk), położone w graniach administracyjnych gminy);
- 2) klasyfikacja techniczna: droga ekspresowa;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) jezdnie drogi ekspresowej,
 - b) jezdnie dróg dodatkowych,

- c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego (fragmentów w granicach administracyjnych gminy) – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie: obiekty mostowe, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z przegrodami ochronno-naprowadzającymi, szczelny system odprowadzenia wód opadowych, zespoły podczyszczające wody opadowe z jezdni, zbiorniki retencyjne i infiltracyjne;
- 3) zakaz zjazdów z jezdni głównej – poza istniejącymi węzłami lub skrzyżowaniami bezkolizyjnymi (zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu), dopuszcza się realizację zjazdów i obsługę komunikacyjną terenów przyległych z dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§23. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD komunikacji drogowej publicznej, w tym: 1KDZ – droga powiatowa nr 2347W; 1KDL – droga gminna nr 230620W; 2KDL – droga powiatowa nr 2348W; 1KDD – projektowana droga gminna:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: KD- teren komunikacji drogowej publicznej, w tym: KDZ teren drogi zbiorczej, KDL teren drogi lokalnej, KDD teren drogi dojazdowej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga zbiorcza (KDZ) lub droga lokalna (KDL) lub droga dojazdowa (KDD);
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja zieleni, w tym alei lub szpalerów drzew przydrożnych,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

§24. Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KR: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - c) lokalizacja zieleni,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w całości w granicach strefy ochronnej lokalizowanych elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 2;
- 2) teren położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska - zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§25. W obszarze objętym granicami niniejszego planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk uchwalona Uchwałą XXXVIII/238/2018 Rady Gminy Stupsk z dnia 10 kwietnia 2018 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I uchwalony Uchwałą Nr V/17/2024 Rady Gminy Stupsk z dnia 29 sierpnia 2024 r.

§26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stupsk.

§27. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stupsk.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Gminy Stupsk

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000
(odrębna plansza)**

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Stupsk

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

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

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)

Rada Gminy Stupsk, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1**

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenia konsultacji społecznych tj. w dniach oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia do projektu planu nie zgłoszono uwag/ zgłoszono następujące uwagi.....
2. Wójt Gminy Stupsk dnia rozstrzygnął przedmiotowe uwagi postanawiając je uwzględnić i dokonując niezbędnej korekty ustaleń projektu planu.
3. Niniejszym Rada Gminy Stupsk potwierdza stanowisko Wójta Gminy Stupsk w sprawie złożonych uwag.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Stupsk

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.)

Rada Gminy Stupsk rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ani nowych dróg publicznych należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do Uchwały Nr

Rady Gminy Stupsk

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, z późn. zm.)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Uchwałami Rady Gminy Stupsk: Nr XLIX/267/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk, która została zmieniona Uchwałą Nr LVIII/322/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. zmieniającej Uchwałę Rady Gminy Stupsk w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk. Zmiana uchwały była powodowana zmianą W trakcie opracowania planu została w istotny sposób zmieniona Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – dnia 9 marca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 553); w związku z czym nastąpiła konieczność korekty granic opracowania planu miejscowego, a także konieczność określenia niezbędnych informacji dotyczących elektrowni wiatrowych, których lokalizację przewiduje się na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego (art. 7, ust 2 Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych). Następnie, w związku z przedłużającą się procedurą zmian ustawowych w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych (Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) umożliwiającą lokalizację elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej funkcji mieszkaniowej oraz w związku z przyjęciem przez gminę na przedmiotowym terenie innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych (Uchwała Nr V/17/2024 Rady Gminy Stupsk z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I) ustalono możliwość podziału obszaru planu na trzy etapy sporządzania i uchwalania dokumentu, nastąpiło to Uchwałą Nr XII/54/2025 z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/267/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk, zmienionej uchwałą Nr LVIII/322/2023 Rady Gminy Stupsk z dnia 31 sierpnia 2023 roku. Przedmiot opracowania planu miejscowego, ani, co najważniejsze jego zakres przestrzenny nie uległ zmianie, nie było zatem konieczności powtarzania procedury formalno-prawnej sporządzania planu. Na załączniku graficznym do uchwały określono w sposób jednoznaczny granice obszarów, związanych z poszczególnymi etapami sporządzania i uchwalania planu miejscowego.

Obszar planu – etapu 1 obejmuje obszar o powierzchni ok. 429 ha przedstawiony na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

W obszarze objętym granicami niniejszego planu tracą moc, obowiązujące dotychczas, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk uchwalona Uchwałą XXXVIII/238/2018 Rady Gminy Stupsk z dnia 10 kwietnia 2018 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dąbek, Strzałkowo, Stupsk, Wyszyny Kościelne oraz Zdroje, gm. Stupsk – Etap I uchwalony Uchwałą Nr V/17/2024 Rady Gminy Stupsk z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie terenów dla lokalizacji inwestycji w instalacje odnawialnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Plan miejscowy uwzględnia wymagane strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją źródeł wytwórczych OZE, a także utrzymuje możliwości inwestycyjne na terenach przewidzianych w dotychczasowych planach miejscowych dla funkcji nierolniczych oraz dla zabudowy związanej z rolnictwem.

W granicach opracowania niniejszego planu miejscowego wyznaczono dwa tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych; kolejne elektrownie wiatrowe będą wskazywane w etapie 2 - uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu dopuszcza lokalizację maksymalnie 6 terenów dla elektrowni wiatrowych.

Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- minimalnej liczby miejsc do parkowania przewidziane na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W związku z wejściem w życie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 07 lipca 2023 r. - Dz.U. z 2023 poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.) zmienił się status dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w ustawie zmieniającej w art. 67 ust.3 pkt.2 wyłącza się z obowiązku stwierdzenia przez radę gminy faktu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Stwierdza się, że (z wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych) plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupsk.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do §24 niniejszej uchwały. Określone zasady wraz z pozostałymi ustaleniami planu pozwolą na zachowanie zrównoważonego rozwoju, przez który rozumie się taki rozwój społeczno- gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu

zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w § 5 zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a w § 6 także zasady kształtowania krajobrazu.

Plan zawiera ustalenia minimalizujące negatywny wpływ planowanych inwestycji na krajobraz, w tym dla elektrowni wiatrowych zalecenia dotyczące kolorystyki w ramach całego zespołu elektrowni. W planie utrzymano tereny leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz elementy zieleni komponowanej w postaci alei lub szpalerów drzew przydrożnych, śródpolnych.

W granicach planu występuje stanowisko archeologiczne AZP 40-60/36 ujęte w ewidencji zabytków dla którego ustalono w planie strefę ochrony konserwatorskiej.

Przy ustaleniu zasad zabudowy i zagospodarowania na terenach, dla których plan dopuszcza realizację zabudowy uwzględniono zapisy wynikające z dotychczasowych planów miejscowych.

Plan miejscowy nie zawiera ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla woj. mazowieckiego, gdyż nie znajdują się na jego obszarze krajobrazy priorytetowe.

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

Plan miejscowy w § 4 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w poszczególnych kartach terenów znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach, których ten parametr dotyczy.

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo. W granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Cały obszar w granicach planu – etap 1 znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w niniejszym planie, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 317), w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §7, ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę terenów istniejącego zainwestowania oraz planowanych do zabudowy z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja zapisów planu stwarza warunki do zapewnienia ochrony środowiska wodnego i gruntowo - wodnego. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek, z ograniczeniem ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp..

Plan miejscowy na znaczącym obszarze utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane

są z lokalizacją terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, tj. terenów dla planowanych elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi dojazdami oraz terenami dla potrzeb realizacji inwestycji, a także terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Pozostałe tereny o funkcjach nierolniczych wynikają z obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W obrębie nowoprojektowanych funkcji nierolniczych nie występują grunty rolne klas I-III chronione prawem, wymagające zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Kompleksowa ocena wpływu ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko jest przedmiotem Prognozy oddziaływania na środowisko.

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

W obszarze planu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 40-60/36 ujęte w ewidencji zabytków. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej w/wym stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (strefę zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje, podczas robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, zachowanie czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Dla lokalizowanych w planie elektrowni wiatrowych plan uwzględnia wymaganą w przepisach prawa minimalną odległość od zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, jednak na jego obszarze nie projektuje się funkcji o charakterze społecznym wymagających zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na realizację inwestycji z zakresu instalacji odnawialnych źródeł energii - dwóch elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Realizacja inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii wpisuje się w politykę państwa oraz Unii Europejskiej dotyczącą zapewnienia alternatywnych źródeł energii. Ponadto lokalizacja planowanych przedsięwzięć w gminie Stupsk będzie miała pozytywny wpływ na budżet gminy. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. W związku z lokalizowaniem w planie elektrowni wiatrowych na znacznym obszarze ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej. Jednocześnie są to obszary, dla których obowiązywały dotąd plany miejscowe ustalające podobne ograniczenia, jest to zatem utrzymanie ustalonego w dotychczasowych planach zakazu lokalizacji takiej funkcji. Skutki lokalizacji planowanych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi (dojazdami, placami składowymi) na gruntach prywatnych są przedmiotem indywidualnych umów inwestorów z właścicielami gruntów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu umożliwi ponadto posadowienie dwóch nowych elektrowni wiatrowych na terenie gminy, a także umożliwi realizację terenów produkcji energii z elektrowni słonecznych. Przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii wpłyną na zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy, a poprzez wpływy finansowe do budżetu na skutek realizacji tych inwestycji na terenie gminy, pośrednio służyć będą zaspokojeniu także innych potrzeb mieszkańców. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

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

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

Wójt Gminy Stupsk na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej/spotkaniach otwartych nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu/konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag.

Dnia 12.09.2023 r. Wójt gminy Stupsk ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, terminie składania wniosków do planu miejscowego oraz o terminach dyskusji publicznych w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 19 października 2023 r.

Wójt gminy Stupsk przekazał informację o ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego do gminy pobliskiej (gmina, o której mowa w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych), tj. do Gminy Wiśniewo. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się w Gminie Wiśniewo dnia 21.09.2023 r.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu Wójt Gminy Stupsk zorganizował dwie dyskusje publiczne, o których mowa w art. 6e ust. 1 pkt.1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pierwsza dyskusja odbyła się dnia 28.09.2023 r. o godzinie 12:00, w formie spotkania bezpośredniego w Urzędzie Gminy Stupsk, ul. Henryka Sienkiewicza 10, 06-561 Stupsk, w sali konferencyjnej. Druga dyskusja odbyła się dnia 28.09.2023 r. o godzinie 13:00 w formie prowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość, umożliwiających zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego

Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu/ prowadzone były konsultacje społeczne w dniach od.....do.....r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu/rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznych dnia.....oraz ustalono termin składania uwag – do dnia.....

Informacja o terminie wyłożenia do publicznego wglądu/rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu oraz o planowanym terminie dyskusji publicznej i terminie składania uwag zgodnie z Art. 6e ust.1 pkt. 4 została przekazana do gminy pobliskiej – gminy Wiśniewo. W gminie pobliskiej ogłoszono w lokalnej prasie, w obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP Urzędu. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się w Gminie Wiśniewo dnia.....

Wójt Gminy Stupsk zorganizował dwie dyskusje publiczne/spotkania otwarte, o których mowa w art. 6e ust. 1 pkt.1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pierwsza dyskusja odbyła się dnia o godzinie 15:00, w formie spotkania bezpośredniego w Urzędzie Gminy Stupsk, ul. Henryka Sienkiewicza 10, 06-561 Stupsk, w sali konferencyjnej. Druga dyskusja odbyła się dnia o godzinie 16:00 w formie prowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość, umożliwiających zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. W dyskusjach publicznych/zebraniach otwartych uczestniczyło Zebrane głosy w dyskusji/zebrań otwartych dotyczyły

Dodatkowo dnia w Urzędzie Gminy Stupsk, ul. Henryka Sienkiewicza 10, 06-561 Stupsk zorganizowano dyżur projektanta planu miejscowego. Zainteresowane osoby pytały o

W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Stupsk, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko (w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko), mógł wnieść uwagi. W wyznaczonym terminie wniesiono.....uwag. Uwagi dotyczyły.....

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i nakazuje docelowe włączenie obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej.

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Obszar planu nie jest położony w otoczeniu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie zachodzi konieczność ograniczania skutków ich działalności dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów kwalifikowanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wskazany jest co prawda teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, ale sankcjonuje on wydane wcześniej pozwolenia na budowę dla trzech obiektów hodowli zwierząt, które nie zostały zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednocześnie w obszarze planu nie przewiduje się lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, czy budynków zamieszkania zbiorowego.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy na znaczącym obszarze utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane są z lokalizacją terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, tj. terenów dla planowanych elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi dojazdami oraz terenami dla potrzeb realizacji inwestycji, a także terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych. Pozostałe tereny o funkcjach nierolniczych wynikają z obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W obrębie nowoprojektowanych funkcji nierolniczych nie występują grunty rolne klas I-III chronione prawem, wymagające zgody właściwego Ministra na zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Plan miejscowy nie powoduje fragmentacji gruntów rolnych w dotychczasowych arealach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Dodatkowo w planie miejscowym wskazano teren produkcji rolniczej – teren RZP-teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; gdzie na podstawie wydanych pozwoleń na budowę planowany jest duży obiekt hodowlany. Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na działkach ewidencyjnych 418/1, 418/2 i 418/3 obręb Zdroje. Na każdej z działek przewidywana jest lokalizacja budynków inwentarskich o obsadzie ok. 58DJP wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą (zbiornikami na ścięki, silosami paszowymi, stacją zbiornikową, itp.).

2.15. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy określaniu przeznaczenia terenów i ustalaniu zasad zagospodarowania terenów w przedmiotowym planie miejscowym zostały uwzględnione ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski inwestorów, którzy zamierzają realizować inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie gminy (wnioski składane przed przystąpieniem do procedury planu miejscowego oraz wnioski archiwalne, składane do Urzędu Gminy dla potrzeb przedsięwzięć OZE). Przy formułowaniu ustaleń planu pod uwagę wzięto, iż dla znaczącej części obszaru obowiązujące dotychczas plany miejscowe wskazywały już tereny związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu (ograniczająca możliwość realizacji funkcji mieszkalnej) od lokalizacji istniejących elektrowni wiatrowych (lokalizowanych poza granicami planu). Jednocześnie w stosunku do dotychczas obowiązujących planów miejscowych, ustalenia przedmiotowego

planu nie wpłyną na pogorszenie warunków inwestowania na gruntach objętych granicami opracowania.

W zapisach planu uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu zlokalizowanych w obrębie planu miejscowego oraz w jego otoczeniu. Należy uznać, iż ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych

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

Plan miejscowy, w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do §24 niniejszej uchwały.

Plan miejscowy nie pogarsza możliwości inwestycyjnych na terenach objętych planem. Utrzymane są dotychczasowe parametry dla nowej zabudowy oraz ograniczenia dotyczące lokalizacji funkcji mieszkalnej. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację planowanych przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, co jest zgodne z polityką gminy, kraju oraz wytycznymi Unii Europejskiej dotyczącymi dywersyfikacji źródeł energii.

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

W obecnej kadencji Rady Gminy (od 2024r.), ani w poprzedniej kadencji Rady Gminy Stupsk (2018-2024) nie sporządzano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy; w związku z tym Rada Gminy Stupsk nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ani miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dąbek, Wyszyny Kościelne i Zdroje w gminie Stupsk - etap 1:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej ani koniecznością urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,

- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów podziałów geodezyjnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wycen nieruchomości.

Szacowane w perspektywie 5-ciu lat dochody gminy wskazują na znaczny wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości, natomiast realizacja inwestycji wskazanych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów ze strony gminy, nie obciąża budżetu gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt gminy Stupsk w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do projektu planu i dokonał ich rozpatrzenia,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu,
- wykonał dodatkowe czynności w toku procedury planistycznej, wynikające ze specyfiki planowanych inwestycji – elektrowni wiatrowych (tj. działania określone w Ustawie z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych).

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

.....
Wójt Gminy Stupsk