



**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) 517-724-004

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie  
Sławski

**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 Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne

**mgr inż. Łukasz Maćkiewicz** – planowanie przestrzenne

**mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko

marzec 2025 r.

**Uchwała Nr .../.../.....**  
**Rady Miejskiej w Stawiskach**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski**

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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Stawiskach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr LXIII/371/24 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 5 kwietnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stawiski zatwierdzonego uchwałą Nr 185/XXXVIII/02 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 11 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałami: Nr XXVII/130/12 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 30 sierpnia 2012 roku, Nr XXVIII/136/12 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 19 października 2012 roku, Nr XLV/236/13 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 28 grudnia 2013 roku, Nr LI/274/14 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 16 czerwca 2014 roku, Nr XXIV/87/16 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 30 marca 2016 roku, Nr XLIII/247/22 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 25 maja 2022 r. oraz Nr LX/357/23 Rady Miejskiej w Stawiskach, z dnia 28 grudnia 2023 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 418 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

### § 3.

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

- 1) zasad ochrony 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 8;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 9.

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

### § 5.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **49** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PE**;
- 2) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 3) tereny elektrowni słonecznej lub tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;
- 4) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 5) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KR**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 9) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **24** oraz symbolem literowym **L**;
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**.

## Rozdział 3

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

## § 8.

1. Teren oznaczony symbolem literowym **RZM** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania 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) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
  - 3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
  - 4) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
  - 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
  - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 9.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
4. W granicach terenu **1PE** dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowej, a w granicach terenu **2PE** dopuszcza się wyłącznie zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się pracę łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad terenem oznaczonym symbolem **2ZN**;
- 3) lokalizacja elektrowni wiatrowej nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 4) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m.

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 10.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 11.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, od której wyznacza się strefę ochronną o szerokości 25 m (po 12,5 m od osi), w granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

#### **§ 12.**

Przy realizacji inwestycji, należy uwzględnić wymagania ustalone w przepisach odrębnych z zakresu obronności Państwa oraz w przepisach wykonawczych z zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 13.**

1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio z dróg wewnętrznych, dojeść i dojazdów lub za ich pośrednictwem, zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka nr 648, droga powiatowa nr 1829b oraz drogi gminne nr 104554B i 104555B.
3. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i słonecznych.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych rowerowych i pieszo-rowerowych, dojeść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na każdy teren;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) 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;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach **ZN**;
  - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 14.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
  - 3) zapewnienie wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych.  
Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 15.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

## **§ 16.**



Dla terenu **1PE** (o powierzchni ok. 6,09 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni wiatrowej i elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, magazynami energii, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
  - 9) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7, 8 i 9: 12 m;
  - 11) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m;
  - 12) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1;
  - 13) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 17.**

Dla terenu **2PE** (o powierzchni ok. 1,36 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. W granicach terenu dopuszcza się:
  - 1) lokalizację elektrowni słonecznej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, magazynami energii, stacjami elektroenergetycznymi, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) lokalizację masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
  - 3) pracę łopat wirnika elektrowni wiatrowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 9 ust. 4;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
  4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
  5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 18.

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 4,03 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 3,38 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 17,78 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 14,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, magazynami energii, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200 m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez tereny **1PEF**, **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 19.

Dla terenów **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 38,17 ha), **2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 11,60 ha), **3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 102,41 ha), **4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 58,73 ha), **5PEF-RZ** (o powierzchni ok. 0,003 ha), **6PEF-RZ** (o powierzchni ok. 54,89 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, magazynami energii, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami;
  - 2) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: m.in. budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 15 m;
  - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45.
3. Przez tereny **1PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z w § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 20.

Dla terenu **1KDG** (o powierzchni ok. 0,80 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 21.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,59 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 22.

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 1,04 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Przez teren **2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 23.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Przez tereny **1KR**, **3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 24.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 4,00ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 6,42 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;
  - 2) lokalizację pozostałych obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych;
  - 3) lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych 10 m;
    - b) dla pozostałej zabudowy: 15 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. Przez teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 25.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 1,92 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **5L** (o powierzchni ok. 36,44 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **9L** (o powierzchni ok. 7,08 ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,87 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,93 ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **13L** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **15L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **17L** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **18L** (o powierzchni ok. 2,33 ha), **19L** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **20L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **23L** (o powierzchni ok. 23,24 ha), **24L** (o powierzchni ok. 0,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu. Dopuszcza się wyłącznie budowle związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość budowli: 10 m;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Przez tereny **5L, 9L, 18L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 26.**

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 11,33 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,40 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### **Rozdział 10**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 27.**

Na podstawie decyzji nr ..... z dnia ..... r. na cele nierolnicze przeznacza się ..... ha gruntów rolnych, oznaczonych w części graficznej planu.

#### **§ 28.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawisk.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski**

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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940) zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Stawiski, przyjętym uchwałą Nr LX/357/23 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 28 grudnia 2023 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicy obszaru gruntów ornych, w tym ugorów i gruntów odłogowanych z dopuszczeniem urządzeń do produkcji energii z odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW. 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. 2023 poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr LXIII/371/24 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 5 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Lisy, Ramoty oraz Romany w gminie Stawiski.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęły zarówno wnioski od instytucji publicznych, jak i od osób fizycznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte.

Projekt planu został przekazany do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

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

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

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone wszystkimi ustaleniami planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu).

Zgodnie z częścią graficzną projektu planu dla lokalizacji elektrowni wyznaczono w planie konkretny teren dla lokalizacji elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem **1PE**, teren dla lokalizacji elektrowni słonecznej z dopuszczeniem zasięgu pracy wirnika turbiny planowanej w gminie pobliskiej oznaczony symbolem **2PE**, tereny **PEF** i **PEF-RZ**, które zostały wyznaczone dla lokalizacji elektrowni słonecznych.

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg oraz terenów niebudowlanych wprowadzono stawkę 0%. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

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

W § 13 i § 14 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.



Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Stawisk, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Stawisk, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Przytuły.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku (pismo WPN.411.1.16.2024.AR z dnia 26.04.2024 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kolnie (pismo NZ.0523.1.2024 z dnia 17.04.2024 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

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 projektem planu stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że

koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.