



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 09 września 2022 r.

Poz. 9456

### UCHWAŁA NR XLV/250/2022 RADY GMINY STUPSK

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Jeże oraz Żmijewo Kościelne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXX/167/2021 Rady Gminy Stupsk z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Jeże oraz Żmijewo Kościelne stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stupsk przyjętego uchwałą XLIV/247/2022 Rady Gminy Stupsk z dnia 25 sierpnia 2022 roku, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Jeże oraz Żmijewo Kościelne, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Jeże oraz Żmijewo Kościelne składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, składającego się z arkusza nr 1 i arkusza nr 2;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stupsk;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (załącznik w wersji elektronicznej).

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 7) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszarów głównych zbiorników wód podziemnych.

3. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **graniczy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 8) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA OGÓLNE** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **PF** – teren instalacji odnawialnych źródeł energii związanych z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
- 2) **ZL** – teren lasu;

- 3) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) **KDP** – teren ciągu pieszo - jezdnego.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. W zakresie ochrony ładu przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6.1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) Górna Łydynia Nr 219 i Subniecka Warszawska Nr 215, ochrona zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) dla terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 8. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem głównych zbiorników wód podziemnych o których mowa w §6 ust. 1.
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PF**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 100° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 80° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach pasa ochrony funkcyjnej terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz rozmieszczenie zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) na rysunku planu wskazano granicę terenu oraz teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 5) na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Nakazuje się aby uciążliwości generowane przez instalacje OZE mieściły się w granicach wyżej wymienionej strefy ochronnej.
- 6) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 1, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy Stupsk i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1PF**, **2PF**, **3PF**, **4PF** realizować z drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania planu miejscowego poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym **1KD(D)**;
- 3) nakazuje się zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1PF** oraz minimum 1 miejsce parkingowe łącznie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **2PF**, **3PF**, **4PF**;
  - a) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PF**, **KD(D)**, **KDp**;
- 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **PF**;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 5) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne;
- 6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
  - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
  - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;

b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej,
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne i nadziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych jako inwestycji celu publicznego zgodnie z §13.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 13. Ustala się, iż w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **PF**, **KD(D)**, **KDp** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu elektroenergetyki w postaci linii elektroenergetycznych oraz z zakresu telekomunikacji w postaci linii telekomunikacyjnych i światłowodów.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 14. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **PF** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PF**

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi

**1PF, 2PF, 3PF, 4PF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren instalacji odnawialnych źródeł energii związanych z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca, o mocy przekraczającej 500 kW;

- b) na terenie wyklucza się produkcję energii z innych źródeł niż wymienione w ust. 3), lit. a);
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych kotwiczonych do ziemi, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych, ogrodzeń terenu, monitoringu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,9 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001; maksymalnie 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych – nie więcej niż 6 m;
  - b) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 4 m.
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) dachy płaskie;
  - b) kolorystyka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(D)**

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację infrastruktury techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach drogi publicznej:
    - **1KD(D)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się wykonanie nawierzchni drogi z materiałów nieprzepuszczalnych.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KDp**

§ 18. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego:



- **1KDp** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

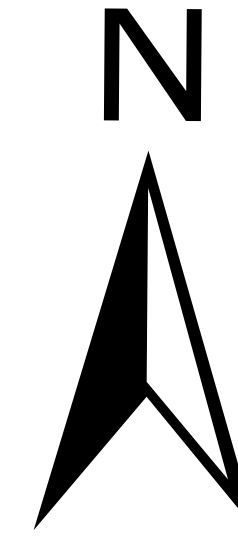
**§ 19.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stupsk.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

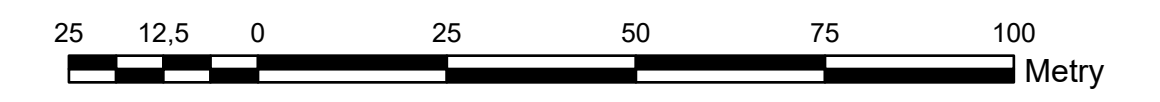
Przewodniczący Rady Gminy Stupsk

**Szymon Sobczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEOGEZYJNEGO JEŻE ORAZ ŻMIJEWO KOŚCIELNE



SKALA 1:1000



## USTALENIA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- ▭ GRANICA TERENU I TEREN POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKAZAJĄCEJ 500 kW;
- ▲▲▲ GRANICA STREFY OCHRONNEJ INSTALACJI OZE ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- ▭ PF - TEREN INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ENERGI ELEKTRYCZNEJ Z WYKORZYSTANIEM ENERGI SŁOŃCA

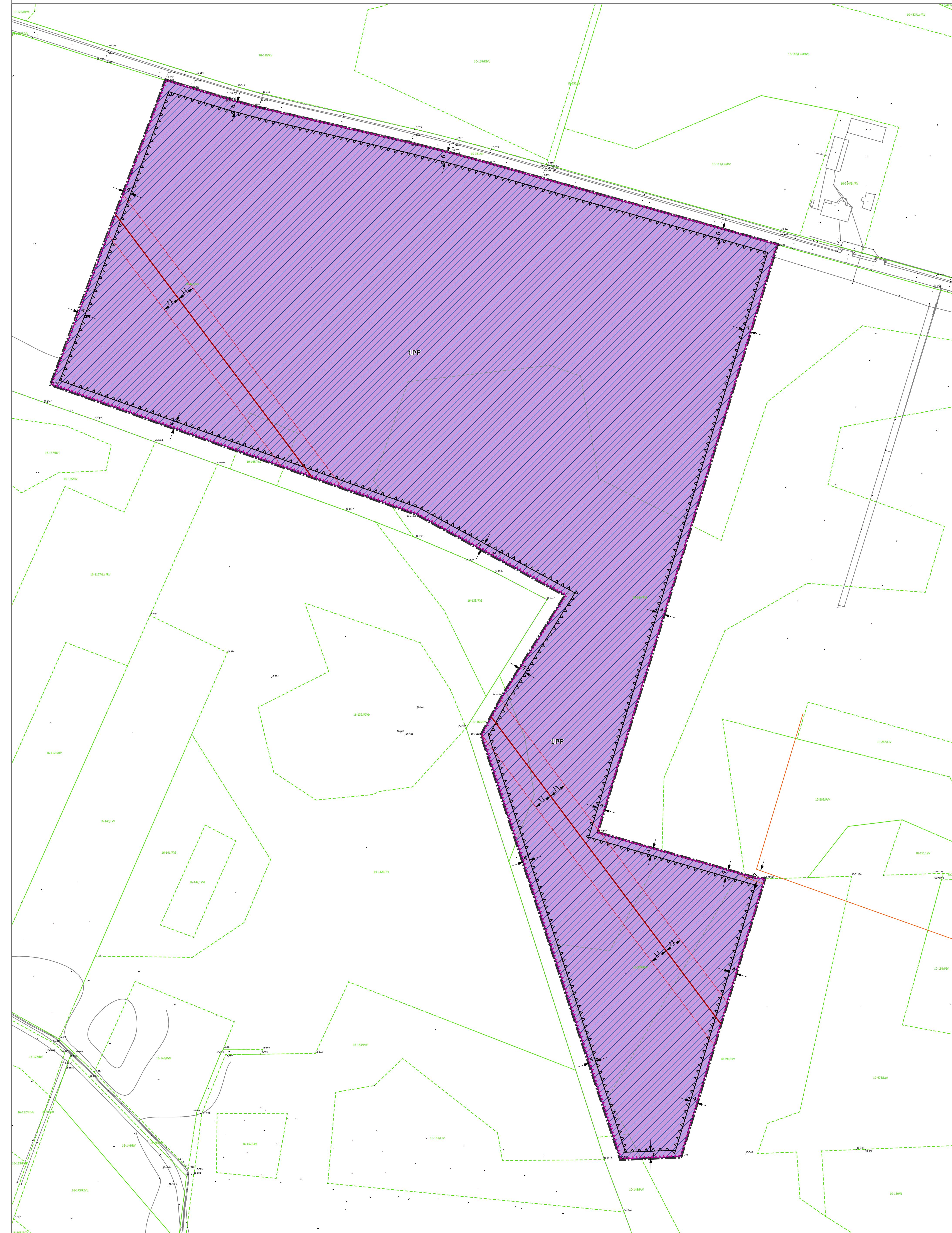
## USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

OBZAR OPRACOWANIA PLANU W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH NASTĘPUJĄCYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:

- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 215 "SUBNIECKA WARSZAWSKA";
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 219 "GÓRNA ŁYDYNIA";

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENÓW WOKÓŁ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV



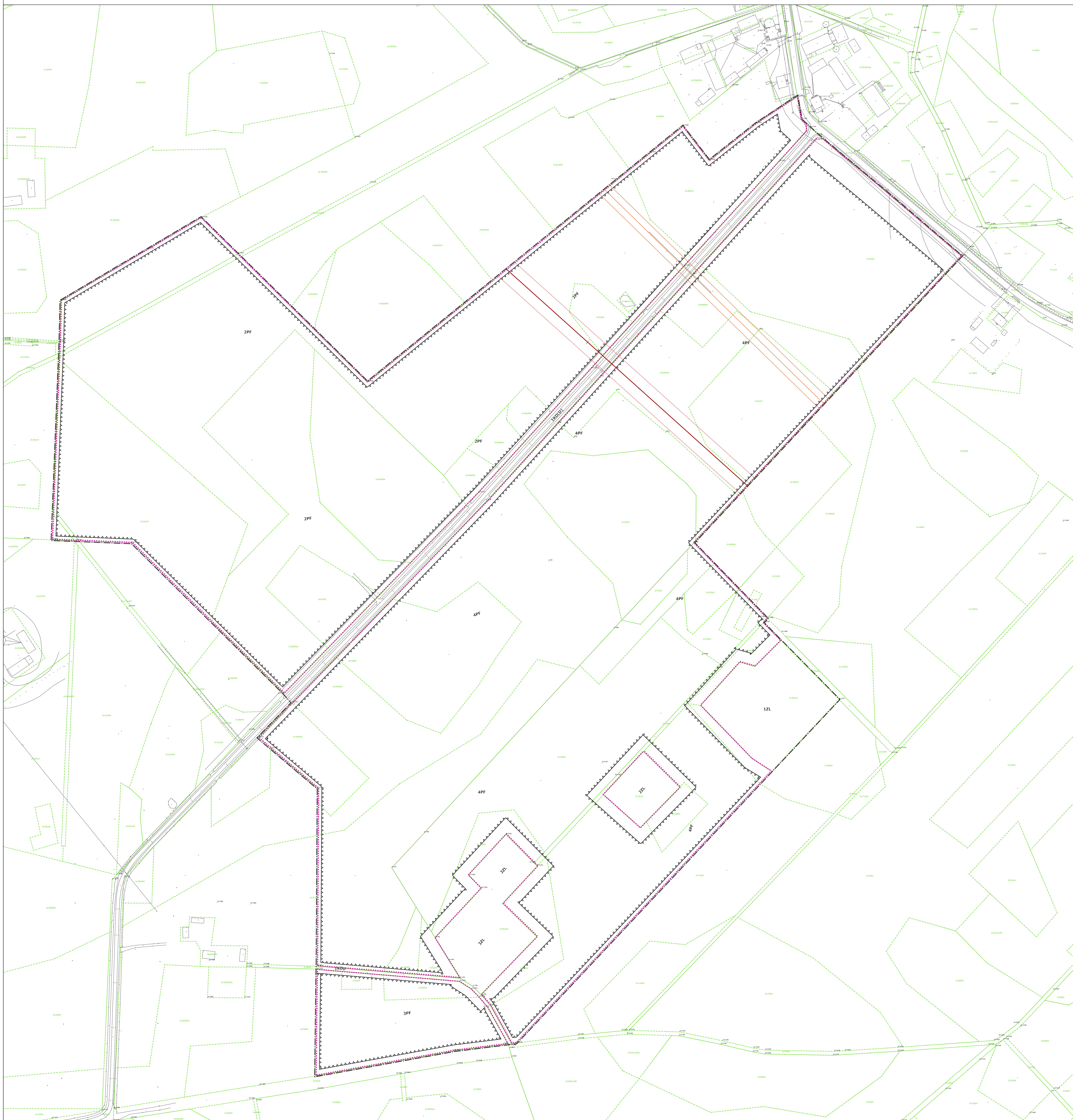
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEOGEZYJNEGO JEŻE ORAZ ŻMIJEWO KOŚCIELNE



0 25 50 75 100  
Metry



- USTALENIA:**
- GRANICA TERENU OBIĘTOŚCI PLANU MIEJSCOWEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH PRZEWIDZANIACH LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
  - WYKONAWCZA LINIA ZAKŁADOWY
  - GRANICA TERENU TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCEGO ENERGIĘ Z ODMIANYMI PRÓBŁ, ENERGIĘ O NOCY PRZEWIDZANEJ ZA WY
  - GRANICA STREFY OCHRONY INSTALACJI OZE ZNAJĄCEJ Z OGRANICZENIEM W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA I ODTWORZENIEM TERENU
  - WYPOWIEDZIEŃ PODANE W METRAH
  - TERENY INSTALACJI ODMIANY PRÓBŁ ENERGIĘ Z ODMIANYMI PRÓBŁ, ENERGIĘ ELEKTRYCZNEJ I WYTWARZAJĄCEGO ENERGIĘ SŁONECZną
  - TEREN LASÓW
  - TERENY OBLIKU PUBLICZNEJ KLASY OGRÓDZENIEM
  - TERENY OBLIKU PŁYTKO - KAMIEŃ
- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- OBLIKU OCHRONIENIA W PLANIE W OBLASCI ZŁOŻENIOWY BIEŻ W OGRANICZONYCH WYKONAWCZYCH GRANICACH OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH
  - OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"
  - OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"
  - OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"
  - OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"
  - OBLIKU OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH NR 115 "OBLIKU WÓD PODZIEMNYCH"



Załącznik Nr 2  
do uchwały nr XLV/250/2022  
Rady Gminy Stupsk  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO JEŻE ORAZ ŻMIJEWO KOŚCIELNE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stupsk rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stupsk załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>WYŁOŻENIE - od 15 czerwca 2022 r. do 7 lipca 2022 r.</b>										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 22 lipca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Jeże oraz Żmijewo Kościelne										

Załącznik Nr 3 do  
uchwały Nr XLV/250/2022  
Rady Gminy Stupsk  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Stupsk**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stupsk rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/250/2022

Rady Gminy Stupsk

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**