



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 lutego 2015 r.

Poz. 1474

UCHWAŁA NR II.14.2014 RADY GMINY WĄSEWO

z dnia 30 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami²⁾), w związku z uchwałą nr XXXIV/244/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjętych w uchwale Nr X/70/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 września 2011 r., Rada Gminy Wąsewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze 1-2);
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2.

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym dany teren.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) strefa lokalizacji usług;
 - 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
 - 6) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 7) symbole przeznaczenia terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - poza granicami planu;
 - 2) symbole przeznaczenia terenów poza granicami planu;
 - 3) granice sołectw.

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej;

- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć odcinek działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, zadaszenia, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra;
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną zawierającą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element gminnego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w gminie, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
- 8) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich lokali użytkowych w budynku mieszkalnym lub w budynku gospodarczym, mierzoną po wewnętrznym obrysie ścian;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
- 10) **strefie lokalizacji usług** – należy przez to rozumieć obszar, którego granic nie należy przekraczać przy budowie, w tym rozbudowie, lokali użytkowych w budynku mieszkalnym i w budynku gospodarczym w terenie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług;
- 11) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2,

- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
 - 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie,
 - 14) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem gminnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
 - 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, w tym usługi rzemiosła, a nie bezpośrednie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

§ 5.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług – oznaczony symbolem **RMu**,
 - 2) teren produkcji, składów, magazynów i usług – oznaczony symbolem **PU**,
 - 3) teren rolny – oznaczony symbolem **R**,
 - 4) tereny dróg publicznych – poszerzenia istniejących dróg - oznaczone symbolem **KD**.
3. Dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym ustala się tereny oznaczone symbolem **KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Dla realizacji celów publicznych dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Ustala się warunki realizacji ogrodzeń w terenach zabudowy, od strony dróg:

- 1) ogrodzenie działki należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu;
- 2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m ponad poziom terenu;
- 3) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 7.

1. Zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenie rolnym oraz terenach dróg publicznych – poszerzeniach istniejących dróg.
2. Zakazuje się montażu wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych w obszarze planu.
3. Na terenie produkcji, składów, magazynów i usług dopuszcza się realizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym:
 - 1) powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać powierzchni 15 m² i wysokość 8 m;
 - 2) odległość od innych wolno stojących nośników reklamy nie może być mniejsza niż 15 m.

4. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków z funkcją usługową, a także elewacjach budynków produkcyjnych i magazynowych, pod warunkiem nie przekraczania 4 m² powierzchni reklamowej na budynku oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany. Nośniki reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu, za wyjątkiem terenu produkcji, składów, magazynów i usług oznaczonego symbolem PU,
 - 2) oddziaływanie instalacji realizowanych na poszczególnych terenach, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
 - 3) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §11, ust.5 pkt 4. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych;
 - 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §11, ust.4 i 5.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem RMu, który zalicza się do „terenów zabudowy zagrodowej”.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się stosowanie czynników grzewczych według §11, ust.9.
5. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9.

Scalenia i podziały nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń oraz podziałów nieruchomości gruntowych.
2. Scalenie i podział nieruchomości gruntowych można dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i przepisach odrębnych, o ile zachowane zostaną wartości użytkowe wszystkich nieruchomości gruntowych i zapewniony będzie dostęp wszystkich nowopowstałych działek gruntu lub działek budowlanych do terenów dróg publicznych lub wewnętrznych.
3. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – według ustaleń szczegółowych;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych – według ustaleń szczegółowych;
 - 3) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 90⁰. Dopuszcza się dostosowanie kąta położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego do kierunku granic działek istniejących.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o parametrach innych niż podane w ust. 3 pkt 1 i 2 wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

§ 10.**Komunikacja**

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej położone poza obszarem planu oraz poszerzenia tych dróg publicznych położone na terenie planu: oznaczone symbolami 01KD i 02KD, które to poszerzenia dróg stanowią powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy zagrodowej – co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - 2) dla funkcji usługowych z wyjątkiem usług handlu detalicznego – co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce budowlanej.
3. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 2, należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działek budowlanych z funkcją usługową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc, musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 30 m od głównego wejścia do budynku usługowego, którego obsłudze ma służyć.
4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o następujących parametrach:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tych dróg - 6,0 m,
 - 2) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11.**Infrastruktura techniczna**

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej poprzez urządzenia techniczne i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenach dróg publicznych - poszerzeniach istniejących dróg - oznaczonych symbolem KD, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych poprzez urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w wodę, w tym przewody wodociągowe o średnicy od 100 mm zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu, w oparciu o komunalne urządzenia techniczne wodociągów znajdujące się poza granicami planu. Do czasu realizacji urządzeń i przewodów wodociągowych komunalnych, dopuszcza się tymczasowo indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi określone przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;
 - 3) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych i podziemnych.
5. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych z obszaru planu do gminnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym przewody kanalizacyjne o średnicy od 160 mm zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu;

- 2) dopuszcza się na terenach nieskanalizowanych, tymczasowo, do czasu realizacji urządzeń i przewodów komunalnych kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich transport do oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu z uwzględnieniem §9, ust. 2, pkt 1. Wskazuje się wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (ścieków) zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obiektów budowlanych poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolnostojące, wnetrzowe lub słupowe;
 - 2) ustala się dla nowych wolno stojących stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 20m², z dostępem do drogi publicznej;
 - 3) dopuszcza się budowę wolno stojących stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych.
8. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych – poszerzenia istniejących dróg oznaczonych symbolem KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tych dróg.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła docelowo z zastosowaniem mało szkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych – geotermalnej i promieni słonecznych. Dopuszcza się zastosowanie paliwa stałego o niskiej zawartości siarki.
10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich;
 - 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
 - 3) dopuszcza się, na całym terenie planu, realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się tymczasowo stosowanie indywidualnych ujęć wody, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, zgodnie z §11 ust. 4.
2. Do czasu realizacji komunalnego systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się tymczasowo stosowanie lokalnych rozwiązań odprowadzania ścieków, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, zgodnie z §11 ust. 5.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 20%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy oraz zachowania ład przestrzennego

§ 14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1RMu**: teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej realizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub w budynku gospodarczym. W budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, kultury i biur; w budynku gospodarczym dopuszcza się usługi z zakresu rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i stacje obsługi pojazdów. Zakazuje się działalności takiej jak stacje paliw płynnych, lakiernie oraz usługi pogrzebowe.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1RMu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) strefa lokalizacji usług: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,08 na działce budowlanej;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1RMu:
 - 1) maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynku mieszkalnego - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i inwentarskiego – 10 m;
 - 3) maksymalna wysokość budynku garażowego – 5 m;
 - 4) maksymalna wysokość budowli rolniczych – nie ogranicza się;
 - 5) geometria dachu budynku mieszkalnego – dachy pochyłe: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczych połaci dachowych 30°-45°;
 - 6) geometria dachu pozostałych budynków - dachy pochyłe: jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczych połaci dachowych 12°-45° oraz dachy płaskie;
 - 7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych;
 - 8) kolorystyka elewacji budynków i obiektów małej architektury: w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
 - 9) forma elewacji budynków i obiektów małej architektury: zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz blacha;
 - 10) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki, w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1RMu zgodnie z §9 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej – 23 m.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1RMu – 1000 m². Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej wyłącznie pod: drogę wewnętrzną lub pod publiczne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m².
6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1RMu zgodnie z §6 - §7 oraz ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o nie mniej niż 50% prześwicie w przęśle z maksymalną wysokością cokołu 0,6 m.
7. Ustala się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1RMu zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie którego wskazuje się konieczność remontu obiektów budowlanych znajdujących się w złym stanie technicznym lub w przypadku gdy stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów dopuszcza się ich rozbiórkę.
8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1RMu zgodnie z §8.
9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1RMu zgodnie z §11.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej, liczbę miejsc postojowych i sposób ich realizacji dla terenu oznaczonego symbolem 1RMu zgodnie z §10 i z rysunkiem planu.

§ 15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3PU**: teren produkcji, składów, magazynów i usług - budynki i budowle produkcyjne, rzemieślnicze, usługowe, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, składów, magazynów wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Zakazuje się usług typu szpitala, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Dopuszcza się lokalizację budynków handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 1000 m².
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3PU:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3PU:
 - 1) maksymalna wysokość budynków produkcji, składów magazynów i usług - 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli produkcji, składów magazynów i usług – nie ogranicza się;
 - 3) geometria dachów budynków - dachy pochyłe dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 12° -45° oraz dachy płaskie;
 - 4) kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynku: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki, w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 3PU zgodnie z §9 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej – 25 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 3PU – 2000 m². Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod publiczne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m².

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 3PU zgodnie z §6 - §7.
7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 3PU zgodnie z §8.
8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 3PU zgodnie z §11.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej, liczbę miejsc postojowych i sposób ich realizacji dla terenu oznaczonego symbolem 3PU zgodnie z §10 i z rysunkiem planu.

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2R** : teren rolny - grunty rolne takie jak: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i lasów, terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, a także budynki i budowle służące wyłącznie do produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego wchodzące w skład gospodarstwa rolnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wraz z towarzyszącymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej realizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2R:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej, nie mniej niż 0 na działce budowlanej;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2R:
 - 1) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i inwentarskiego – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych – nie ogranicza się;
 - 3) geometria dachu budynków - dachy pochyłe: jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczych połaci dachowych 12°-45° oraz dachy płaskie;
 - 4) kolorystyka elewacji budynków i obiektów małej architektury: w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
 - 5) forma elewacji budynków i obiektów małej architektury: zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz blacha;
 - 6) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki, w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem 2R: rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §7 oraz lokalizację ogrodzeń - wg §6, a także ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o nie mniej niż 50% prześwicie w przęśle z maksymalną wysokością cokołu 0,6 m.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu oznaczonego symbolem 2R zgodnie z §8.
6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną dla terenu oznaczonego symbolem 2R zgodnie z §11.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem 2R zgodnie z §10 i z rysunkiem planu.

§ 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **01KD** i **02KD** : fragmenty dróg publicznych stanowiące poszerzenie istniejących, poza granicami planu, dróg publicznych klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak: pasy i zatoki postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, a także obiekty małej architektury.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego na terenach oznaczonych symbolami 01KD i 02KD, w tym nośników reklamowych i ogrodzeń wewnętrznych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych – poszerzenia istniejących dróg oznaczonych symbolami 01KD i 02KD do uzyskania wymaganych parametrów dróg znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się nakaz stosowania, w granicach jednego terenu, jednakowych, powtarzalnych obiektów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki, kosze śmietnikowe, itp.
5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 01KD i 02KD zgodnie z §7.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów oznaczonych symbolami 01KD i 02KD zgodnie z §8.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 219, poz. 9433 z dn. 22 grudnia 2008 r.) i zmienionego uchwałami: Nr XXXV/249/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo (Dz.Urz. Woj. Maz. poz. 5679 z dn. 4 czerwca 2014 r.) oraz Nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Wąsewo z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo (Dz.Urz. Woj. Maz. poz. 6171 z dn. 26 czerwca 2014 r.).

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

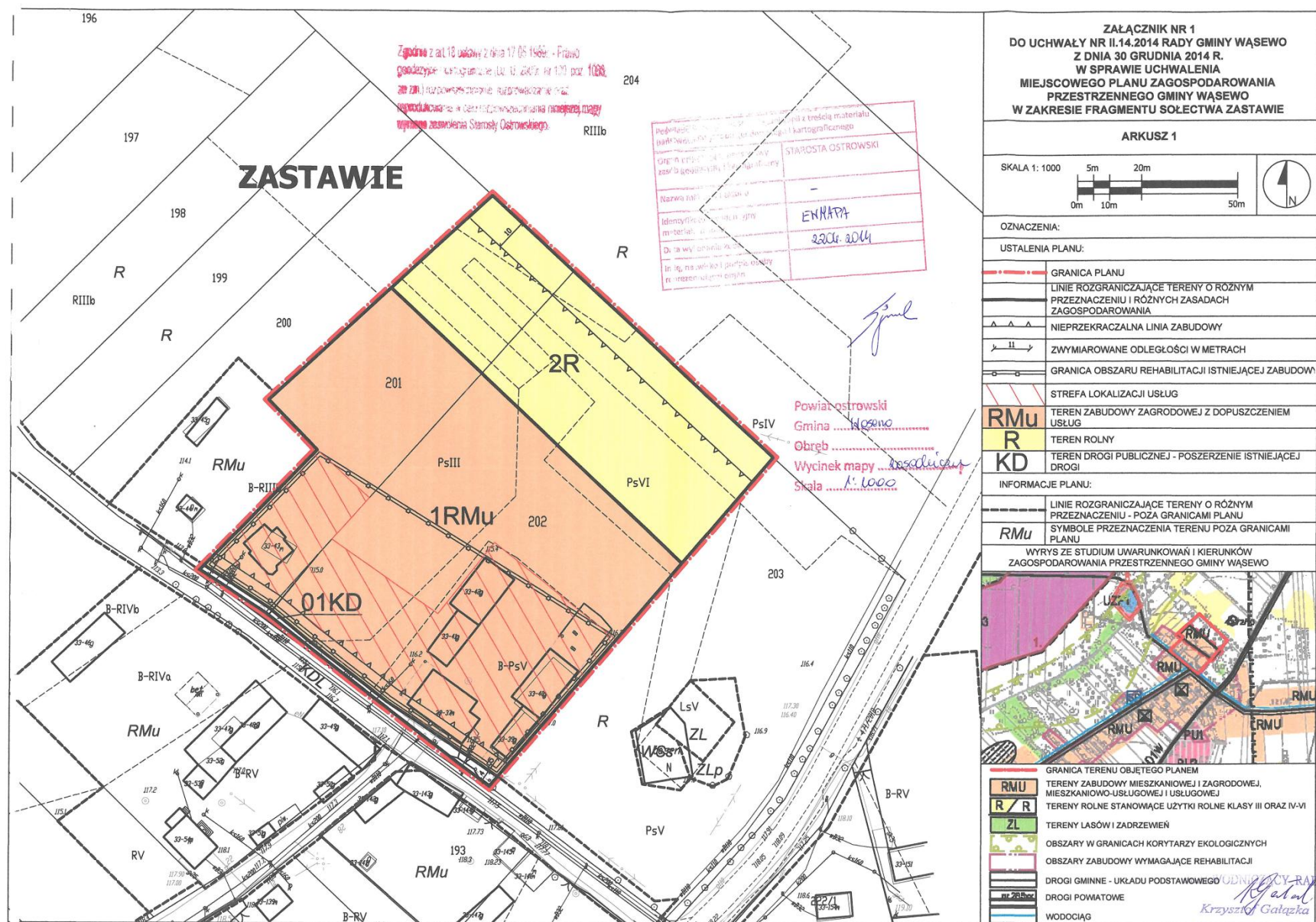
§ 20.

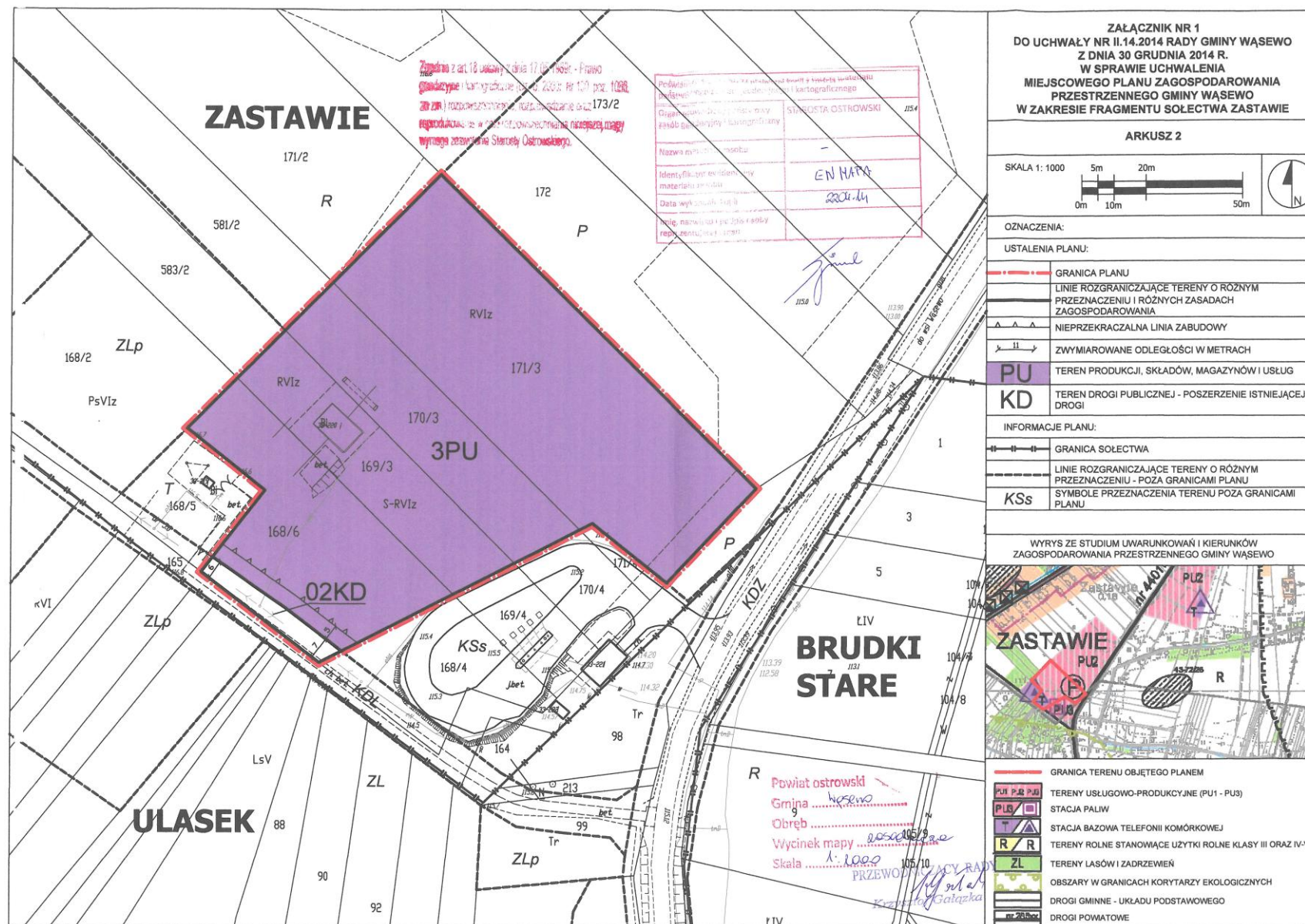
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Krzysztof Gałązka

¹⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.

²⁾ Dz.U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr II.14.2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 30 grudnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA DOTYCZĄCE UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady
Krzysztof Gałązka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr II.14.2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 30 grudnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami¹⁾) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo w zakresie fragmentu sołectwa Zastawie obejmują zaadaptowany z obowiązującego planu miejscowego wykup terenów pod drogi publiczne – poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy lokalnej, o szerokościach w liniach rozgraniczających do uzyskania wymaganych parametrów dróg znajdujących się poza granicami planu oraz budowę tych dróg, a także budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia dróg publicznych.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 1059, z późniejszymi zmianami²⁾).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami³⁾) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późniejszymi zmianami⁴⁾).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,

¹⁾ Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.

²⁾ Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238, z 2014r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101.

³⁾ Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, z 2012 r. poz. 951, 1256, 1445, z 2014r. poz. 768.

⁴⁾ Dz. U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800, Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362, Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217, Nr 220, poz. 1600, Nr 235, poz. 1700, Nr 249, poz. 1834, z 2007 r. Nr 23, poz. 137, Nr 50, poz. 331, Nr 82, poz. 556, z 2008 r. Nr 17, poz. 101, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 11, poz. 59, Nr 18, poz. 97, Nr 85, poz. 716, z 2010 r. Nr 81, poz. 530, Nr 86, poz. 554, Nr 106, poz. 675, Nr 182, poz. 1228, Nr 219, poz. 1443, Nr 229, poz. 1499, Nr 238, poz. 1578, z 2011 r. Nr 102, poz. 586 i 587, Nr 134, poz. 779, Nr 153, poz. 903, Nr 171, poz. 1016, Nr 233, poz. 1381, Nr 234, poz. 1390, z 2012 r. poz. 908, 1203, 1256, 1445, 1529, z 2013 r. poz. 1635.

- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów, pożyczek bankowych,
- e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady
Krzysztof Gałązka