

Uchwała Nr XXXV/249/2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 17 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo

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 IV/29/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 23 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo oraz uchwałą Nr XVII/123/2012 Rady Gminy Wąsewo z dnia 12 czerwca 2012r., uchwałą Nr XXVII/195/2013 Rady Gminy Wąsewo z dnia 6 czerwca 2013r. i uchwałą Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Wąsewo z dnia 15 listopada 2013r. zmieniającymi uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zatwierdzonego uchwałą Nr X/70/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 września 2011 r. Rada Gminy Wąsewo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu (arkusze od 1 do 44), sporządzonym na mapach w skali 1: 1 000 (arkusze nr: 9, 10, 12, 13, 24, 25, 27, 30, 39, 43 w skali 1:2000), stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Obejmują fragmenty sołectw: Bagatele, Bartosy, Brudki Nowe, Brudki Stare, Brzezienko, Grądy, Kolonia Przyborowie, Króle, Modlinek, Mokrylas, Przedświt, Przyborowie, Rynek, Rząśnik Szlachecki, Rząśnik Włościański, Trynosy, Trynosy Osiedle, Ulaśek, Wąsewo, Wąsewo Kolonia, Wysocze, Zastawie, Zgorzałowo.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3.
4. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

¹⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318.

²⁾ Dz.U. z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446.

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego,
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 14) 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,
 - 15) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, których granice stanowią linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
 - 17) 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,
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 5) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 8) granic pomników ząglady 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 ząglady.

§ 2.

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole przeznaczenia terenów (symbol cyfrowy oznacza numer terenu, symbol literowy przeznaczenie terenu),
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne tylne linie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 6) zwymiarowane odległości,
 - 7) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
 - 8) granica strefy sanitarnej 50m/150m od czynnego cmentarza,
 - 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obiektu zabytkowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Puszcza Biała (kod obszaru PLB 140007),
 - 2) granica obszaru i terenu górniczego „Zastawie”(1PG),
 - 3) granice udokumentowanych złóż kopalin: „Zastawie” (1PG), „Wysocze”(5PG), „Zgorzałowo III”(6PG),
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - poza granicami planu,
 - 5) symbole przeznaczenia terenów - poza granicami planu,
 - 6) istniejące rowy melioracyjne - poza granicami planu,
 - 7) linia elektroenergetyczna wysokiego (220 kV) i średniego napięcia,
 - 8) stanowisko archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem stanowiska, oznaczone symbolem AZP,
 - 9) obszar wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221,
 - 10) wykaz terenów położonych w otulinie projektowanego powiększenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
 - 11) granica gminy,
 - 12) granice sołectw.

§ 3.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45°,
 - 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) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków oraz wiat,
- 4) **maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
- 6) **nieprzekraczalnej tylnej linii lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków mieszkalnych, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metr, zlokalizowaną w głębi działki budowlanej,
- 7) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy, w tym: bilbord, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo-reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w gminie, w tym tablice z nazwą ulicy lub wsi, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej,
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością, w tym m.in. istniejące grunty leśne, oznaczone na rysunku planu, lub wodą powierzchniową,
- 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje,
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu,
- 13) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §4,
- 14) **teren** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 17) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową służącą celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi, taką jak: urzędy organów władzy

i administracji, urzędy pocztowe, obiekty bezpieczeństwa publicznego, szkoły publiczne, publiczne: obiekty ochrony zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze, obiekty sportowe,

- 18) urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne wraz z ich obudową i obiekty liniowe infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, łączności, elektroenergetyki i gospodarki odpadami, za wyjątkiem stacji uzdatniania wody, komunalnych oczyszczalni ścieków, elektrowni, elektrociepłowni oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
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 prawnymi.

§ 4.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **MNu**,
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **RMu**,
 - 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – oznaczone symbolem **ML**,
 - 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług – oznaczony symbolem **MU**,
 - 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**,
 - 6) tereny zabudowy produkcyjnej i/lub-usługowej – oznaczone symbolem **PU**,
 - 7) tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych – oznaczone symbolem **PG**,
 - 8) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**,
 - 9) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień – oznaczone symbolem **RZL**,
 - 10) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**,
 - 11) tereny wód powierzchniowych płynących – rowy melioracyjne – oznaczone symbolem **WS**,
 - 12) tereny wód powierzchniowych stojących – stawy i oczka wodne – oznaczone symbolem **WSs**,
 - 13) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**,
 - 14) teren cmentarza – usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza – oznaczony symbolem **ZCu**,
 - 15) teren zaplecza komunikacji samochodowej – parkingi ogólnodostępne i/lub ciąg pieszy – oznaczony symbolem **KS/KP**,
 - 16) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
 - c) fragmenty dróg klasy zbiorczej, lokalnej bądź dojazdowej – oznaczone symbolem **KD**,
 - 17) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny komunikacji oznaczone symbolami: 03KD, 04KD, 07KD, 17KD, 19KD, 20KD, 22KD, 23KD, 24KD, 32KD, 34KD, 39KD, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny komunikacji oznaczone symbolami: 01KDL, 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 01KD, 02KD, 05KD, 06KD, 08KD, 09KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD, 18KD, 21KD, 25KD, 26KD, 27KD, 28KD, 29KD, 30KD, 31KD, 33KD, 35KD, 36KD, 37KD, 38KD, 40KD, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
5. Wskazuje się granice terenów inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi: obszar stanowiska archeologicznego, będącego w gminnej ewidencji zabytków oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Puszcza Biała.
6. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami U, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
7. Dopuszcza się dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu regulacji i utrzymywania wód teren oznaczony symbolem 4ZP.
8. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej, teren zaplecza komunikacji samochodowej - parkingi ogólnodostępne i/lub ciąg pieszy a także nie wygrodzone części terenów przed obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny lub publiczny.
2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 2, 3 i 4.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg: 07KD, 17KD, 19KD, 20KD, 22KD, 23KD, 24KD, 32KD, 6,0 m od linii rozgraniczających dróg: 03KD, 04KD, 14KD, 16KD, 34KD, 39KD, 5,0 m od linii rozgraniczających dróg: 01KD, 02KD, 05KD, 06KD, 08KD, 09KD, 10KD, 11KD, 15KD, 18KD, 21KD, 26KD, 27KD, 28KD, 29KD, 30KD, 31KD, 32KD, 33KD, 35KD, 36KD, 37KD, 38KD, 40KD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, oraz 4,0 m od linii rozgraniczających dróg: 01KDW, 02KDW, 06KDW, 07KDW.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, a także lasów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu stawów i oczek wodnych: 1WSs, 2WSs, oraz w odległości nie mniejszej niż 7,0 m od linii rozgraniczającej rowów melioracyjnych: 1WS, 2WS, 3WS, a także od rowów me-

lioracyjnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile na rysunku planu nie wskazano inaczej.

5. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie budynku przy drodze publicznej, w odległości mniejszej niż określona w ust. 2 i 3, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Dla terenu 12MNu ustala się nieprzekraczalną tylną linię lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wskazaną na rysunku planu.

§ 7.

1. Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu.
2. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń przyległych do drogi - 1,8 m ponad poziom terenu.
3. Ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach, o których mowa w ust. 1, przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
4. Ustala się odległość nie mniejszą niż 1,5 m dla lokalizacji ogrodzeń od linii rozgraniczającej tereny istniejących rowów melioracyjnych poza granicami planu i terenu 3WS.
5. Ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje małych zwierząt, o maksymalnej wysokości cokołu 0,6 m.
6. Ogrodzenia należy realizować jako ażurowe o co najmniej 60% prześwicie w przęśle.
7. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń na terenach 1ZP, 2ZP i 4ZP.

§ 8.

1. Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenach ZL, ZP, WS, WSs, RZL, R z wyjątkiem tablic informacyjnych służących obsłudze ruchu turystycznego na terenach ZP, R i RZL.
2. Na terenach nie wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) w stosunku do wolnostojących nośników reklamowych - zasadę jeden nośnik na jednej działce budowlanej oraz maksymalne wymiary nośnika: 5,0 m wysokości i 6 m² powierzchni,
 - 2) w stosunku do wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje budynków nośników reklamowych - powierzchnia ich nie może być większa niż 3 m²,
 - 3) nośniki reklamowe w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji oraz nie mogą przesłaniać otworów okiennych.

§ 9.

1. Dla budynków, za wyjątkiem budynków na terenach zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej - PU, ustala się:
 - 1) utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z zalecanym użyciem miejscowych materiałów, zwłaszcza takich jak: drewno, cegła, kamień,
 - 2) stosowanie kolorystyki elewacji w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcieniach szarości,
 - 3) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - 4) przy zastosowaniu dachów o formach pochyłych kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,

- 5) pokrycie dachów o formach pochyłych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi.
2. Ustalone w ust. 1 pkt 4 pokrycie dachów nie dotyczy budynków gospodarczych.
3. Dla budynków na terenach zabudowy produkcyjnej i/lub-usługowej – PU ustala się:
 - 1) stosowanie kolorystyki elewacji w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji, przy czym kolory te nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni elewacji;
 - 2) przy zastosowaniu dachów o formach pochyłych kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wskazuje się ochronę terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci obszarów Natury 2000 – Puszcza Biała PLB 140007, obszaru i terenu górniczego „Zastawie”, udokumentowanych złóż kopalin: „Zastawie”, „Wysocze” oraz „Zgorzałowo III” – oznaczonych na rysunku planu granicami.
2. Wskazuje się tereny: 1ML, 2ML, 1MNU, 2MNU, 1RMU, 2RMU, 1U, 2U, 1PG, 1R, 4ZL, 01KD, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, 07KD, 08KD, 09KD, 10KD, 12KD, 01KDW, które znajdują się w planowanej otulinie projektowanego rozszerzenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.
3. 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,
 - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1U, 2U, 5U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług oznaczonych symbolem MU, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MNU i zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem ML, za wyjątkiem urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz wylesień,
 - 3) oddziaływanie instalacji realizowanych na poszczególnych terenach, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
 - 4) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz podpiwniczania budynków na terenach: 2ZP, 3ZP, 4ZP, 2RMU, 2MNU, 9MNU, 11MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU,
 - 2) zakaz odprowadzania do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §15 ust. 6 niniejszej uchwały,
 - 4) zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały,

- 5) nakaz zachowania ciągłości istniejących terenów wód powierzchniowych płynących - rowów melioracyjnych - oznaczonych symbolem WS,
 - 6) nakaz zachowania odległości od terenów wód powierzchniowych płynących - rowów melioracyjnych zgodnie z §6 ust. 4 i §7 ust. 4,
 - 7) nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne naziemne, znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami: 1WSs, 2WSs, 1WS, 2WS, 1ZP, 2ZP, 14KD, 17KD, oraz podziemne - drenowanie - znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami: 4R, 3RMu, 4RMu, 4MNU, 11MNU, 4U, 03KDD, 16KD, 32KD, 02KDW.
5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez:
- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem: MNU, które zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, RMu, które zalicza się do „terenów zabudowy zagrodowej”, ML i ZP, które zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” oraz MU, które zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” i/lub do „terenów pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów domów opieki społecznej”, 1U, 2U, 3U, 5U, które zalicza się do „terenów pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów domów opieki społecznej”,
 - 2) nakaz realizacji mieszkań w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe,
 - 3) zakaz lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach: 1PU, 2PU, 1ZCu.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia (odpowiednio: 50 m, tj. po 25,0 m od osi linii oraz 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii). Wszelkie inne inwestycje dotyczące ww. linii elektroenergetycznych wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w ww. strefie. Powyższe ustalenia dla strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują do czasu skablowania tych linii.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się nakaz stosowania urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami w §15 ust. 9 niniejszej uchwały.
8. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego:
- 1) ustala się zachowanie terenów o wartościach przyrodniczych, na które składają się tereny: lasów - ZL, tereny rolne - R, tereny rolne z dopuszczeniem zalesień - RZL i tereny wód powierzchniowych WS i WSs,
 - 2) ustala się zachowanie istniejących drzew na terenach zabudowy i komunikacji, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnych do zrealizowania obiektów budowlanych dopuszczonych planem na poszczególnych terenach, drzew obumierających i zagrażających życiu, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat,
 - 3) ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
9. W zakresie ochrony awifauny na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 2MNU znajdującym się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób nie powodujący istot-

nego zagrożenia awifauny tych terenów, w tym nie wskazane jest prowadzenie tych prac w terminie od 1-ego kwietnia do 30-ego czerwca, jeżeli jest to związane z istotną emisją hałasu.

§ 11.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków oznaczone symbolem AZP 43-72/11, na terenie 3ZP w sołectwie Wąsewo, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, dla obiektu zabytkowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczoną na rysunku planu granicą strefy „K”. W wyżej wymienionej strefie obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy wg przepisów szczegółowych, oraz nakaz stosowania materiałów, kolorystyki elewacji i dachów budynków zgodnie z ustaleniami §9.

§ 12.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Scalenie i podział nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i w przepisach odrębnych.
3. Scalenie i podział terenu uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną zachowane następujące warunki:
 - 1) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
 - a) pod drogę wewnętrzną wg §14, ust. 4,
 - b) pod urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego położonych na terenach oznaczonych symbolami MNu, RMu, ML, U, MU, PU – 70°,
 - 4) zachowane zostaną wartości użytkowe całego terenu i zapewniony będzie dostęp do terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych wszystkich nowotworzonych działek gruntu.

§ 13.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określone wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów i zgodnie z ust. 2 i 3.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) do 10% powierzchni działki gruntu,
 - 2) pod drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z §14 ust. 4,
 - 3) pod publiczne urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia,
 - 4) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wy-

dzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów zabudowy.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w przepisach szczegółowych, dla działek z których wydzielono działki gruntu na poszerzenie drogi publicznej. Działki te zachowują status działki budowlanej o ile pozostała część działki będzie spełniała wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

§ 14.

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) drogi poza obszarem planu,
- 2) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane na obszarze planu:
 - a) 01KDL - droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) 01KDD - droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem manewrowym przy 03KDD 12,0 x 21,0 m, przy 04KDD 12,0 x 14,0 m oraz przy 05KDD 15,0 x 15,0 m,
 - d) 04KD, 07KD, 17KD, 19KD, 20KD, 22KD, 23KD, 24KD, 32KD - poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokościach w liniach rozgraniczających do uzyskania wymaganych parametrów dróg znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 01KD, 02KD, 03KD, 06KD, 08KD, 09KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 16KD, 25KD, 34KD, 39KD - poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy lokalnej, o szerokościach w liniach rozgraniczających do uzyskania wymaganych parametrów dróg znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 05KD, 15KD, 18KD, 21KD, 26KD, 27KD, 28KD, 29KD, 30KD, 31KD, 32KD, 33KD, 35KD, 36KD, 37KD, 38KD, 40KD - poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających do uzyskania wymaganych parametrów dróg znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 01KDW, 03KDW - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 4,5 m,
 - h) 02KDW, 04KDW - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m
 - i) 05KDW - fragment drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) 06KDW - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - k) 07KDW - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5,5 m.

2. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach własnej inwestycji:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - 2) dla zabudowy zagrodowej i rekreacji indywidualnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na budynek mieszkalny lub co najmniej 1 miejsce parkingowe na działce budowlanej,
 - 3) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem usług hotelarskich i handlu detalicznego – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - 4) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – co najmniej 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
 - 5) dla usług hotelarskich – co najmniej 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustalając zasady:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 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,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tych dróg.

§ 15.

Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej poprzez istniejące i nowoprojektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenie planu oraz budowy nowych na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Budowę obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40m², traktuje się jako zagospodarowanie terenu towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z przepisami szczegółowymi. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w wodę, w tym sieć wodociągową o średnicy od 90mm, w oparciu o komunalne urządzenia techniczne wodociągów znajdujące się poza granicami planu. Do czasu realizacji urządzeń komunalnych na terenach położonych poza strefą sanitarną 150 m od czynnego cmentarza w Wąsewie, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się tymczasowo indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne,

- 2) w strefie 150 m od cmentarza w Wąsewie nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz likwidację istniejących i zakaz lokalizacji nowych ujęć wód,
 - 3) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,
 - 4) ustala się stosowanie hydrantów naziemnych i podziemnych.
5. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków bytowych z obszaru objętego planem do gminnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, a także do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych, z zastrzeżeniem określonym w pkt 2,
 - 2) na terenach nieskanalizowanych, tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów,
 - 3) wyklucza się realizację i wykorzystywanie zbiorników bezodpływowych na terenie działek budowlanych po realizacji przewodów kanalizacji sanitarnej przylegających do tych działek,
 - 4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków i budowę sieci kanalizacyjnej w układzie tłocznym,
 - 5) ustala się, że ścieki przemysłowe z zakładów produkcyjnych i usługowych 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,
 - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z uwzględnieniem §10, ust. 4, pkt 2. Wskazuje się wymóg podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, z wywozem 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 gospodarowania odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolno stojące, wewnętrzne 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 i wentylacyjnych,

- 4) ustala się oświetlenie dróg publicznych z sieci kablowej, prowadzonej w terenach dróg i zasilanej ze stacji transformatorowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła docelowo z zastosowaniem nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, kogeneracja, odnawialne źródła energii - energia słoneczna i energia ziemi. Dopuszcza się zastosowanie paliwa stałego o niskiej zawartości siarki.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów,
 - 2) ustala się docelowe stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji,
 - 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, zgodnie z §15 ust. 5.
2. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, zgodnie z §15 ust. 6.
3. Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu stanowiącego strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wg §10, ust. 6.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy, lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zachowania ładu przestrzennego

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7MNu, 8MNu, 9MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa - budynek usługowy o funkcji z zakresu handlu detalicznego, biura, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych i turystycznych, poradnie, gabinety lekarskie. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek usługowy oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako dobudowana do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,09,
 - g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży - 6 m,
 - h) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu:
 - dla budynków o funkcji mieszkalnej - nie więcej niż 1,0 m,
 - dla budynków o funkcji usługowej - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym w budynkach usługowych,
 - i) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,
 - dla wolnostojących budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - j) forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
 - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 20,0 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 800 m² i zgodnie z §13,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §5,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15, w tym dla terenów 7MNu, 8MNu, w granicach strefy sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się nakaz podłączenia budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej przed rozpoczęciem ich użytkowania,

- 9) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNu do 6MNu, od 10MNu do 18MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych i turystycznych, biura, poradnie, gabinety lekarskie. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa - budynek usługowy o funkcji z zakresu handlu detalicznego, biura, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych i turystycznych, poradnie, gabinety lekarskie. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek usługowy oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako dobudowana do budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,08,
 - g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży - 6 m,
 - h) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu:
 - dla budynków o funkcji mieszkalnej - nie więcej niż 1,0 m,
 - dla budynków o funkcji usługowej - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym w budynkach usługowych,
 - i) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,
 - dla wolnostojących budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,

- j) dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° ,
- k) forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m², dla terenu 2MNu - 1200m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 20,0 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m² i zgodnie z §13, dla terenu 2MNu - 1200m² i zgodnie z §13,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §5,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RMu do 10RMu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe lub inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami linowymi infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub w budynku gospodarczym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku. W lokalu użytkowym dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych i turystycznych. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,7 i nie mniej niż 0,08,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i inwentarskich - 8 m,

- garaży - 5 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 1,0 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym w lokalach usługowych,
- g) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° - 45° ,
 - dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° ,
 - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- h) forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
- i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 25,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m² i zgodnie z §13,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §5,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML do 4ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej - budynki użytkowane w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, wraz z garażami i budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek rekreacji indywidualnej, jeden budynek garażowy wbudowany lub dobudowany do budynku rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,3 i nie mniej niż 0,03,
 - f) maksymalna wysokość budynków:
 - rekreacji indywidualnej - 8 m,

- gospodarczych - 5 m,
- g) forma dachów:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° - 45° ,
 - dla budynków gospodarczych dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° ,
- h) maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku rekreacji indywidualnej mierząc od poziomu terenu dla budynku rekreacji indywidualnej - 1,0 m,
- i) forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenie 2ML,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1800 m², za wyjątkiem terenu 2ML gdzie ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 20,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1800 m², za wyjątkiem terenu 2ML gdzie ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej - 1000 m² i zgodnie z §13,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU, 2MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych i turystycznych, biura, poradnie, gabinety lekarskie,
 - b) zabudowa usługowa - budynki usługowe, usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług społecznych, turystycznych i ochrony przeciwpożarowej, biura, poradnie, gabinety lekarskie, a także usług publicznych wraz z budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Nie dopuszcza się

działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe. Dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek usługowy oraz towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,1,
 - f) maksymalna wysokość budynków:
 - wolnostojących usługowych - 12 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
 - g) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu:
 - dla budynków o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 1,0 m,
 - dla budynków o funkcji usługowej – nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
 - h) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30° - 45° ,
 - dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° ,
 - i) forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że ściana lokalizowana po granicy jest nie dłuższa niż 10,0 m,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 20,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 800 m² i zgodnie z §13,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §5,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15, w tym dla terenu 1MU w granicach strefy sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, ustala się nakaz podłączenia

budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej przed rozpoczęciem ich użytkowania,

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14 oraz dojazd drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu i drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - budynki usługowe, usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, biura, poradnie, gabinety lekarskie, usług społecznych, turystycznych i służące ochronie przeciwpożarowej a także usług publicznych wraz z budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Nie dopuszcza się działalności takiej jak stacje paliw płynnych oraz usługi pogrzebowe. Na terenie 4U zakazuje się lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Na terenach 4U i 5U w strefie sanitarnej 50 m od czynnego cmentarza, wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizowania zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności. Na terenach 1U i 3U dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów 1U, 3U: zabudowa mieszkaniowa - budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z budynkiem garażowym,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane budynki usługowe, gospodarcze i garaże oraz na terenach 1U i 3U jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej,
 - c) powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 400 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,06,
 - g) maksymalna wysokość budynków:
 - usługowych - 12 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
 - mieszkalnych - 10 m, tj. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży - 6 m,
 - h) poziom posadowienia posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu:
 - dla budynków o funkcji mieszkalnej - nie więcej niż 1,0 m,
 - dla budynków o funkcji usługowej - nie więcej niż 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
 - i) forma dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30°-45°,

- dla pozostałych budynków dachy jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- j) dla terenów 1U, 3U i 5U obowiązuje forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 30,0 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1500 m² i zgodnie z §13,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §5,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §11,
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15, w tym ustala się dla terenów 4U i 5U w granicach strefy sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza, nakaz podłączenia budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej przed rozpoczęciem ich użytkowania,
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogą wewnętrzną, drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej - budynki i budowle produkcyjne, usługowe, składy, magazyny, wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingiem, dojazdami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Zakazuje się usług typu szpitale, 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 sprzedażowej poszczególnego obiektu nie przekraczającej 400 m².
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,85 i nie mniej niż 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
 - f) forma dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15° - 45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0° - 15° ,
 - g) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków usługowych – nie więcej niż 0,3 m. Dla budynków usługowych ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 30,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 2000 m² i zgodnie z §13,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizacja ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z §5,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej, ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z §14, dojazd drogami publicznymi oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PG do 6PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych wraz z drogami wewnętrznymi, dojazdami oraz towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, zielenią urządzoną, w tym izolacyjną, a także obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami. Ustala się eksploatację złoża surowców zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w granicach określonych koncesją na wydobywanie kopalin ze złóż z zachowaniem filarów ochronnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny składowania i zwałowania mas ziemnych przeznaczanych w związku z prowadzeniem eksploatacji złoża, urządzenia obsługi komunikacyjnej oraz urządzenia pomocnicze bezpośrednio związane z eksploatacją złoża,
- 3) zakaz innego przeznaczenia niż wymienione w pkt 1) i 2), w tym zakaz lokalizacji budynków,
- 4) wyznaczenie pasów ochronnych - zgodnie z obowiązującą normą,
- 5) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10 oraz ustala się:
 - a) nakaz stosowania technologii ograniczającej szkodliwy wpływ inwestycji na środowisko, w tym optymalne wykorzystanie udokumentowanych zasobów złoża zgodnie z projektem zagospodarowania złoża. Uciążliwość wywołana prowadzoną działalnością gospodarczą nie może przekroczyć norm w zakresie hałasu, drgań i zanieczyszczeń poza terenem eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych,
 - b) proces składowania, w tym kształtowania skarp - zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, w tym naturalnym ukształtowaniem terenu objętego planem,
 - c) wykonywanie przeciwerozyjnej obudowy biologicznej roślinnością niską (zieleń trawnikowa lub łąkowa), tymczasowych zwałowisk i składowisk zewnętrznych - w sposób minimalizujący degradację walorów krajobrazowych oraz zabezpieczający powierzchnię wierzchowiny oraz skarp przed działaniem czynników atmosferycznych. Obudowa tymczasowych zwałowisk i składowisk zewnętrznych winna być prowadzona sukcesywnie, począwszy od momentu rozpoczęcia eksploatacji,

- d) zastosowanie rozwiązań odpływu wody, mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach przyległych do obszaru górniczego,
- 8) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – nie ustala się,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki - 10,0 m,
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 10) dojazd drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, od 7R do 10R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne - grunty rolne takie jak: użytki rolne, zieleni śródpolna, drogi dojazdowe do pól i lasów, terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej,
- 2) nie dopuszcza się innego niż wymienionego w pkt 1) przeznaczenia, w tym zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 6) dojazd drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3R do 6R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne - grunty rolne takie jak: użytki rolne, zieleni śródpolna, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu, płyty gnojowe oraz zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, drogi dojazdowe do pól i lasów, terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej,
- 2) nie dopuszcza się innego niż wymienionego w pkt 1) przeznaczenia, w tym zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 6) dojazd drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogami znajdującymi się poza obszarem planu.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZL, 2RZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolne - grunty rolne takie jak: użytki rolne, zieleni śródpolna, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, ujęcia wody dla po-

trzeb rolnictwa, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu, płyty gnojowe oraz zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,

- b) tereny lasów – planowane,
- 2) nie dopuszcza się innego niż wymienionego w pkt 1) przeznaczenia, w tym zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 5) dojazd istniejącymi drogami do pól i lasów oraz drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 10ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów z zakazem lokalizacji budynków,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 4) dojazd drogami do pól i lasów oraz drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące – istniejące rowy melioracyjne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 3) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 4) dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WSs do 2WSs ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące – istniejące stawy, oczka wodne i rozlewiska wraz z ich biologiczną obudową,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 3) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 4) dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone o funkcji estetycznej i rekreacyjnej, w tym aleje spacerowe, miejsca postoju i odpoczynku turystów, mała architektura wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP: urządzenia wodne, urządzenia sportu i rekreacji, wraz z budowlami sportowymi oraz niezbędnymi do funkcjonowania budynkami gospodarczymi,

- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,05 i nie mniej niż 0,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 5 m,
 - f) forma dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - g) obowiązuje forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych –zgodnie z §5,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10, dla terenów 1ZP, 2ZP, 4ZP obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu, za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych,
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 7) dojazd drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZCu ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza- - usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza – budynki usługowe wraz z dojazdem wewnętrznym, parkingiem, dojściami, zielenią urządzoną, małą architekturą oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Zakazuje się lokalizowania zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dopuszcza się lokalizację domu pogrzebowego. Zakazuje się lokalizowania pochówków, katakumb i kolumbarium,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,05,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
 - f) forma dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 15°-45° oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 0°-15°,
 - g) poziom posadowienia posadzki parteru, w stosunku do poziomu terenu, dla budynków o funkcji usługowej – nie więcej niż 0,3 m. Dla budynków o funkcji usługowej ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
 - h) forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu blacha i saiding,

- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej - 30,0 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej - 1400 m² i zgodnie z §13,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §5,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §11,
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15, w tym w granicach strefy 150 m od czynnego cmentarza, ustala się nakaz podłączenia budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej przed rozpoczęciem ich użytkowania,
- 9) dojazd drogą publiczną znajdującą się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS/KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zaplecza komunikacji samochodowej - parking ogólnodostępny i/lub ciąg pieszy wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania urządzeniami o funkcji gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią urządzoną oraz urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizację ogrodzeń zgodnie z §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z §5,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §11
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15,
- 6) dojazd drogą publiczną, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

§ 34.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne III klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne w granicach zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2013r. (znak: RW-RM-II.7151.168.2013.PD) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych, dróg publicznych klasy dojazdowej i niezbędnych poszerzeń dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej bądź dojazdowej, na podstawie zgody Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013r. (znak: ZS-S-2120-144-2/13) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 października 2013r. (znak: GZ.tr.057-602-390/13) i z dnia 23 stycznia 2014r. (znak: GZ.tr.057-602-390-1/13) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz komunikacji.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 35.

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

§ 36.

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. oraz zatwierdzonego uchwałą Nr XI/50/99 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 grudnia 1999 r.

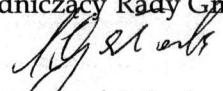
§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady Gminy



Krzysztof Gałązka

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXV/249/2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 17 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wąsewo

Rada Gminy Wąsewo w dniu 23 lutego 2011 r. podjęła uchwałę Nr IV/29/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo, następnie uchwałami: Nr XVII/123/2012 Rady Gminy Wąsewo z dnia 12 czerwca 2012 r., Nr XXVII/195/2013 Rady Gminy Wąsewo z dnia 6 czerwca 2013 r. i Nr XXX/218/2013 Rady Gminy Wąsewo z dnia 15 listopada 2013 r. zmieniała uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zatwierdzonym uchwałą Nr X/70/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 września 2011 r. Należy podkreślić, iż w ww. Studium na terenach zabudowy, w tym zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą i terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej dopuszczono zachowanie istniejących gruntów leśnych, w związku z powyższym w Planie zachowano część terenów leśnych położonych na terenach zabudowy wyznaczonych w Studium. Ponadto w ww. Studium przewidziano możliwość ewentualnych korekt granic stref wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium na etapie sporządzania planów miejscowych, w związku z możliwym przenikaniem się funkcji, w uzasadnionych przypadkach (jeżeli korekta granic nie koliduje z przepisami odrębnymi).

W Planie określono zagadnienia zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uzyskaniu i rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, opracowano projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu Planu uzyskano pozytywne uzgodnienia w niezbędnym zakresie oraz uzyskano również niezbędne opinie projektu Planu, w wyniku uzyskanych opinii i informacji projekt Planu został poprawiony w niezbędnym zakresie. Następnie wystąpiono z wnioskiem do właściwych organów określonych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy oraz gruntów leśnych. Dla większości terenów uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z brakiem zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych, w projekcie Planu wprowadzono zmiany, zachowując w odpowiedniej części istniejące użytkowanie leśne (nie wprowadzono zaplanowanego w Studium zagospodarowania). Brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych dotyczył m.in. dz. ew. nr 93 i 98 z obr. 0029 (Wąsewo) i dz. ew. 53 z obr. 0004 (Brzezienko Rościszewskie) planowanych na poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej - 01KDD. W wyniku braku uzyskania powyższych zgód planowana szerokość pasa drogi - 10,0 m została zwężona miejscowo do szerokości od 3,0 m do 7,0 m. W obrębie Planu brak jest możliwości poszerzenia istniejącego pasa drogi lub zaprojektowania alternatywnego przebiegu, ze względu na określone granice Planu. Wzdłuż drogi 01KDD położone są trzy gospodarstwa rolne (poza granicami Planu), do których obecnie doprowadzone są przewody wodociągowe oraz

elektryczne. Gospodarstwa te korzystają z bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe i nie przewiduje się obecnie budowy przewodów kanalizacyjnych do tych zabudowań. Sieć wodociągowa położona jest na odcinku drogi 01KDD planowanym do poszerzenia do 10,0 m. Wschodnia część drogi i otaczające ją tereny posiadają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjęty uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r. W planie tym nie wyznacza się nowych terenów zabudowy wzdłuż planowanej drogi 01KDD, w związku z powyższym nie przewiduje się potrzeby na tym odcinku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Również w obowiązującym Studium nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż drogi 01KDD za wyjątkiem terenu usług. W trakcie sporządzania niniejszego Planu zmienił się właściciel gruntów położonych na ww. planowanym terenie usług. Obecny właściciel – PGL LP Nadleśnictwo Ostrów Mazowiecka nie wyraża zgody na przekształcenie obecnego użytkowania. W związku z powyższym Rada Gminy Wąsewo uchwałą Nr XXVII/195/2013 z dnia 6 czerwca 2013 r. odstąpiła od sporządzania miejscowego planu dla tego terenu i zmiany przeznaczenia tego terenu na teren usług.

Reasumując, w projekcie Planu poza drogą 01KDD wszystkie drogi spełniają wymagania szerokości pasa drogowego określone w *rozporządzenia ministra transportu i gospodarki morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*. Droga 01KDD na dominującej części również została w planie zaplanowana do poszerzenia, za wyjątkiem odcinków, dla których nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych wymaganych zgodnie z *ustawą z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Na tych odcinkach, na obecnym etapie, zostanie zaadaptowany istniejący stan szerokości drogi.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z realizacji art. 17 pkt. 6 projekt Planu został wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu Planu nie złożono uwag.

W trakcie sporządzania Planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo zgodnie z art. 20 ust. 1 *ustawy jw.*

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie fragmentów gminy ujętych w projekcie Planu oraz odpowiada zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tych miejscowości.

WÓJT
Rafał Nowalczuk

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXXV/249/2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 17 kwietnia 2014 r.

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WĄSEWO NIE WNIESIONO UWAG**

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Gałazka

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Nr XXXV/249/2014
Rady Gminy Wąsewo
z dnia 17 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 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 zmianami³⁾) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo obejmują wykup terenu pod drogi publiczne i budowę tych dróg oraz budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i 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 zmianami⁴⁾).
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 zmianami⁵⁾) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późniejszymi zmianami⁶⁾).

§ 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,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

³⁾ Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318.

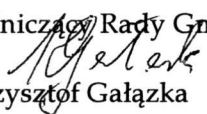
⁴⁾ Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238.

⁵⁾ Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, z 2012 r. poz. 951, 1256, 1445.

⁶⁾ 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.

- d) kredytów, pożyczek bankowych,
- e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy


Krzysztof Gałazka