

**UCHWAŁA NR XXXI.224.2018  
RADY GMINY WĄSEWO**

z dnia 8 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Bartosy,  
Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr XIII.106.2016 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **fragmentów miejscowości Bartosy, Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo**, zmienioną uchwałą Nr XVIII.134.2016 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 listopada 2016 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjętych uchwałą Nr X/70/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 27 września 2011 r., Rada Gminy Wąsewo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Bartosy, Przyborowie i Trynosy-Osiedle w gminie Wąsewo, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze A, B, C oraz arkusz oznaczeń);
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowane odległości w metrach;
- 6) granica obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy Wąsewo;
- 2) pomniki przyrody (zlokalizowane poza granicami planu) wraz ze strefą ochronną;
- 3) budynek będący w Gminnej Ewidencji Zabytków;

---

<sup>1)</sup>Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566

- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 5) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza granicami planu;
- 6) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
- 7) zwymiarowane odległości w metrach – poza granicami planu.

§ 3. 1. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganku, okapów i gzymsu, elementów termomodernizacji budynków wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 metry, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż do linii rozgraniczającej teren, w obrębie którego została wyznaczona dana nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdż pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 4) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** – należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, które nie spełniają łącznie warunków określonych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla gruntów nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne i dla których wyżej wymienionej zgody nie uzyskano;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym terenu oraz kolejnym numerem zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 6) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, a także urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

#### § 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług – **RMu**;
- 2) teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich - **RU**;
- 3) teren rolny – **R**;
- 4) tereny stanowiące fragmenty dróg publicznych - **KD**.

3. Ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - tereny oznaczone symbolami: **1KD** i **3KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

4. Ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - teren oznaczony symbolem **2KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

5. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

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

1. Wskazuje się lokalizację pomników przyrody (poza granicami planu) wraz z ich strefami ochronnymi, których część położona jest w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie stref ochronnych pomników przyrody obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. Ustala się, że prowadzona na poszczególnych terenach działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania do gruntu, wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 2) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z §9 ust. 6 pkt 4;
- 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych zgodnie z §9 ust. 5 oraz ust. 6 pkt od 1 do 3.

4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem 1RMu i 2RMu jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie rodzajów instalacji i paliw zgodnie z §9 ust. 11.

6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §8 i rysunkiem planu.

7. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

8. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się warunki zagospodarowania terenu oraz parametry i formę zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** Wskazuje się na rysunku planu budynki, będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy** Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazaną na rysunku planu, w której zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, iż wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w strefie potencjalnego oddziaływania.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się zasadę obsługi zabudowy z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach stanowiących fragmenty dróg publicznych.

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 i szczegółowymi.

4. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków korzystających z wody do celów bytowych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym o istniejące sieci wodociągowe od DN 80mm (stanowiące układ zewnętrzny) i komunalne ujęcia wód, znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;
- 3) tymczasowo, na terenach nie zwodociągowanych, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowych, budowę i ujmowanie wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody;
- 4) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.

6. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez sieci kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejące sieci od DN 200 mm, zlokalizowane poza granicami planu we fragmencie drogi przylegającym do terenu oznaczonego symbolem 1KD (stanowiące układ zewnętrzny);
- 2) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków;
- 3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do urządzeń wodnych położonych poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie usuwania odpadów stałych wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci niskiego i średniego napięcia, wyprowadzonych z istniejących i nowych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami (wskazane na rysunku planu) zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza granicami planu;
- 2) 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;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na terenach zabudowy jako podziemnych, dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe podziemne.

9. W zakresie oświetlenia terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w ich terenie lub w znajdujących się poza granicami planu fragmentach tych dróg.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejącą sieć gazociągową od DN 63mm zlokalizowaną poza granicami planu (stanowiącą układ zewnętrzny);
- 2) wskazuje się, że urządzenia techniczne i obiekty liniowe gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem stosowania energii otrzymywanej przy wykorzystaniu energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości**

**nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

### **Rozdział 2.**

#### **Przepisy szczegółowePrzeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RMu** i **2RMu**: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług, to jest budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i w budynku gospodarczym. W budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i biur; w budynku gospodarczym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu rzemiosła i biur, handlu, przetwórstwa rolno-spożywczego i stacji obsługi pojazdów. Zakazuje się działalności takiej jak stacje paliw płynnych i lakiernie.

2. Ustala się warunki oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
  - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §8;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz związanych z produkcją rolną, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 10 m,
- 2) geometria dachu budynków mieszkalnych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;

- 3) geometria dachu budynków niewymienionych w pkt 2 – dachy płaskie i pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
- 4) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;
- 5) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym oraz ciemnej zieleni.

4. Ustala się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1RMu zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenach wymienionych w ust. 1 zgodnie z §6.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach wymienionych w ust. 1 zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny stanowiące fragmenty dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi publiczne poza granicami planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone lub miejsca w garażu.

**§ 12.1.** Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1RU**: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, to jest budynki gospodarcze, garażowe, usługowe i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, które w strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wyznaczonej na rysunku Planu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego w budynku gospodarczym. W budynku usługowym i lokalu użytkowym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu handlu, rzemiosła, biur, przetwórstwa rolno-spożywczego i stacji obsługi pojazdów.

2. Ustala się warunki oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
  - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §8;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie i pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §6 oraz zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z rolnictwem typu chów i hodowla zwierząt, a także z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §7.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg wewnętrznych i publicznych poza granicami planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu.

**§ 13.1.** Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1R**: teren rolny tj. grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, za wyjątkiem gruntów rolnych takich jak grunty pod budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, parki wiejskie, rodzinne ogrody działkowe i ogrody botaniczne, wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojazdami oraz towarzyszącymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz związanych z produkcją rolną, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie i pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;



4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym oraz ciemnej zieleni.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §9.

6. Ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu wymienionego w ust. 1 zapewniają: teren stanowiący fragment drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi publiczne poza granicami planu.

**§ 14.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD** i **3KD**: fragmenty dróg publicznych klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, a także zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 3 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

1) 1KD – od 2 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 3KD – od 0,4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenach wymienionych w ust. 1 zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach wymienionych w ust. 1 zgodnie z §9.

6. Tereny wymienione w ust. 1 zapewniają powiązanie obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym.

**§ 15.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2KD**: fragment drogi publicznej klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, a także zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 3 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 – od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie wymienionym w ust. 1 zgodnie z §9.

6. Teren wymieniony w ust. 1 zapewnia powiązanie obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 219, poz. 9433 z dn. 22 grudnia 2008 r.)

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

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

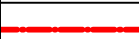

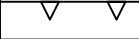
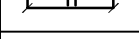
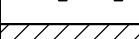
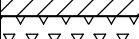








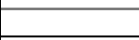
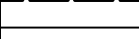
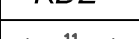
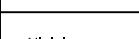
Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Gałązka**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XXXI.224.2018 RADY GMINY WĄSEWO**  
**Z DNIA 8 CZERWCA 2018 R.**

**RYSUNEK PLANU**

**OZNACZENIA UŻYTE W ZAŁĄCZNIKU NR 1 (ARKUSZE A, B, C):**

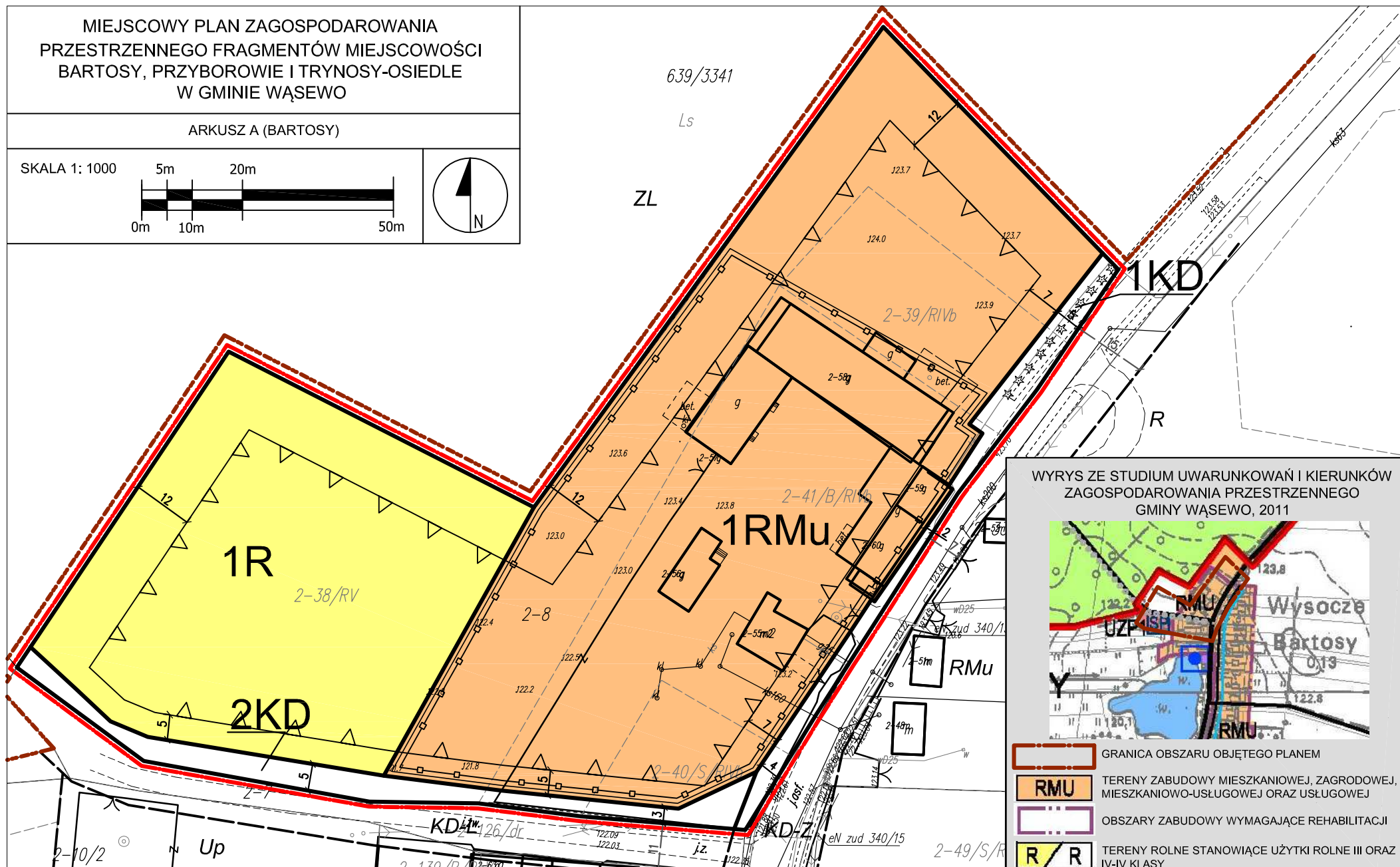
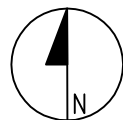
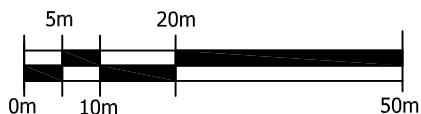
USTALENIA PLANU:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	GRANICA OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
	STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA GRUNTÓW ROLNYCH WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH, LEŚNYCH I RYBACKICH
	TEREN ROLNY
	TERENY STANOWIĄCE FRAGMENTY DRÓG PUBLICZNYCH
INFORMACJE PLANU:	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WĄSEWO
	POMNIKI PRZYRODY (ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI PLANU) WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	BUDYNEK BĘDĄCY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - POZA GRANICAMI PLANU
	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH - POZA GRANICAMI PLANU

*Niniejsze opracowanie wykonano w skali 1:1000 z map zasadniczych numerycznych pochodzących z zasobów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej i Ostrołęce*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI  
BARTOSY, PRZYBOROWIE I TRYNOSY-OSIEDLE  
W GMINIE WĄSEWO

ARKUSZ A (BARTOSY)

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WĄSEWO, 2011

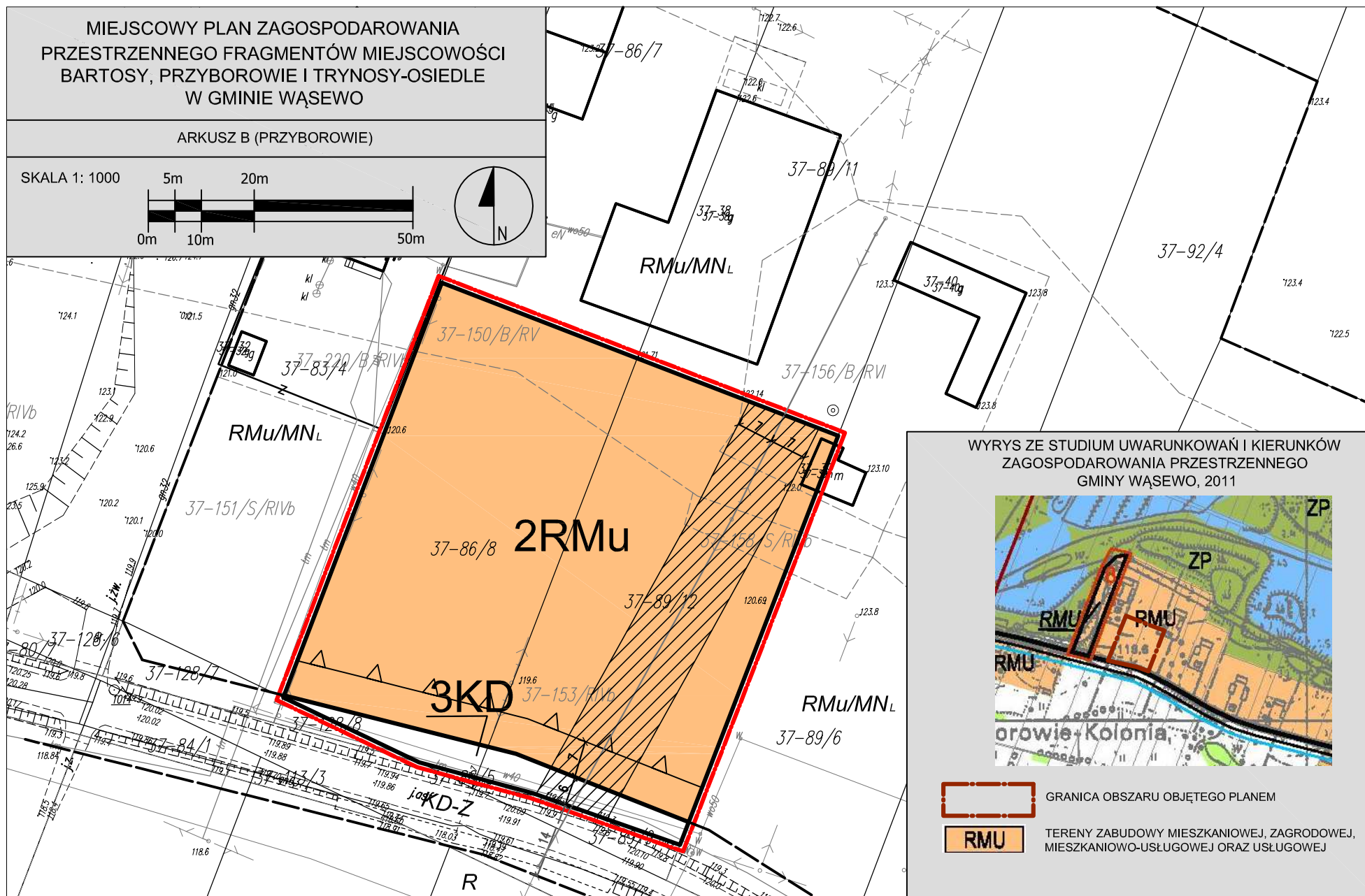
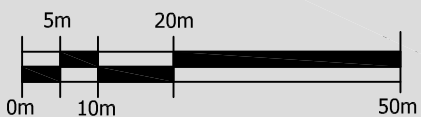


- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RMU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZABUDOWY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- R/R TERENY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE III ORAZ IV-IV KLASY

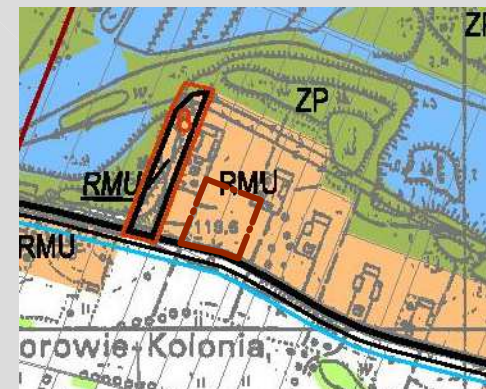
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI  
BARTOSY, PRZYBOROWIE I TRYNOŚY-OSIEDLE  
W GMINIE WĄSEWO



ARKUSZ B (PRZYBOROWIE)

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WĄSEWO, 2011

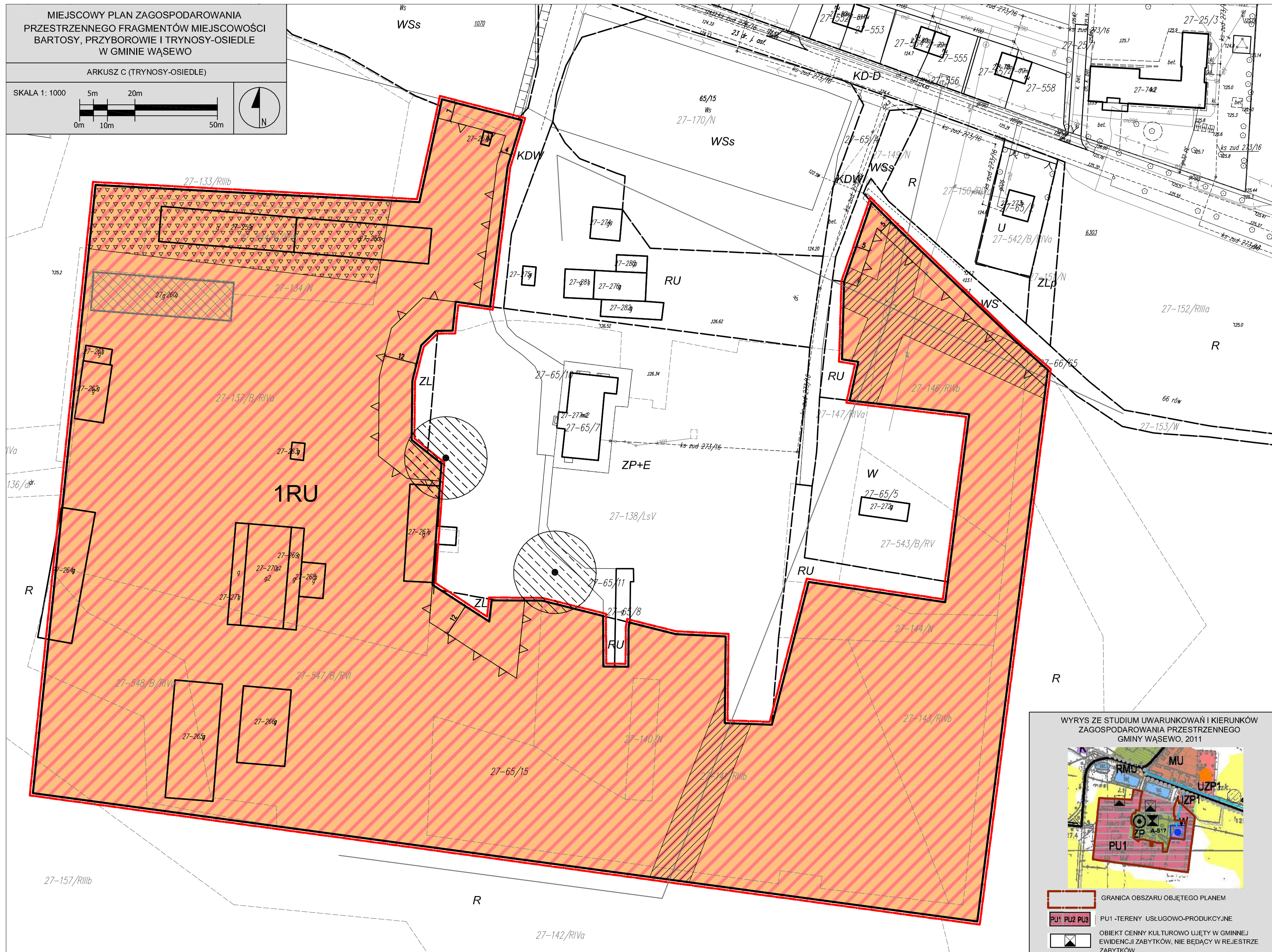
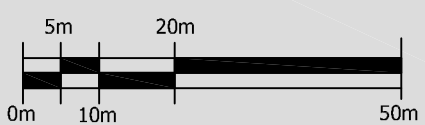


-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  **RMU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ,  
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

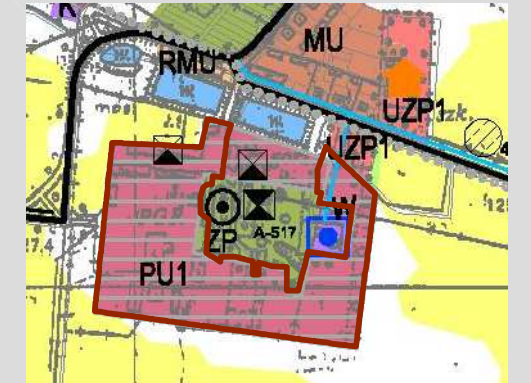
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI  
BARTOSY, PRZYBOROWIE I TRYNOSY-OSIEDLE  
W GMINIE WĄSEWO




ARKUSZ C (TRYNOSY-OSIEDLE)

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WĄSEWO, 2011



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  PU1 PU2 PU3 PU1 - TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
-  OBIEKT CENNY KULTUROWO UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, NIE BĄDĄCY W REJESTRZE ZABYTKÓW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI.224.2018  
Rady Gminy Wąsewo  
z dnia 8 czerwca 2018 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta  
Gminy Wąsewo**

Brak jest nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Gałazka**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI.224.2018

Rady Gminy Wąsewo

z dnia 8 czerwca 2018 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY WĄSEWO ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Wąsewo rozstrzyga co następuje:

### **§ 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych (fragmentach dróg publicznych), w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów i kanalizacji finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.



3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Gałązka**