

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Gminy Wąsewo z dnia .... r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentów 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV.274.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Wąsewo oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjętych uchwałą Nr XXII.182.2021 Rady Gminy Wąsewo z dnia 29 czerwca 2021 r.,

Rada Gminy Wąsewo uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Wąsewo, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik Nr 1 (arkusze od 1 do 56 oraz arkusz legendy);
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

**§2**

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi

publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:
- 1) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 6) granic stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) 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;
  - 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

### §3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 5) symbole przeznaczenia terenu;
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
  - 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) obszar położony w obszarze Natura 2000 Puszcza Biała;
  - 2) budynki będące w gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) zasięg występowania udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego;
  - 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
  - 5) gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 100 mm;
  - 6) numery stanowisk archeologicznych w siatce Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
  - 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 8) wybrane symbole przeznaczenia terenów poza granicami planu.

### §4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;

- 2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnych źródeł energii przekształcającą energię promieniowania słonecznego na energię użytkową: ciepłą lub elektryczną o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 100 kW;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający i zajmuje co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność oraz retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 8) **powierzchni użytkowej usług, magazynów lub produkcji** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego, magazynowego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a w przypadku budynku usługowego również pomieszczeń technicznych i magazynowych;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział II

### Przeznaczenie terenów

#### §5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – **MNW-ML**;
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
  - 4) teren usług – **U**;
  - 5) teren usług lub produkcji – **U-P**;
  - 6) teren elektrowni słonecznej – **PEF**;
  - 7) teren dróg zbiorczych – **KDZ**;
  - 8) teren dróg lokalnych – **KDL**;
  - 9) teren dróg dojazdowych – **KDD**;
  - 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
  - 11) teren telekomunikacji – **IT**;
  - 12) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
  - 13) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
  - 14) teren lasu – **L**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem 1PEF, 2PEF, 3PEF i 4PEF stanowią granice terenów, na których możliwa jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: od 1KDD do 26KDD, od 1KDL do 14KDL, IT, 1U, 2U, 3U stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDZ do 15KDZ stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **Rozdział III**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§6**

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9.
2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczegółowymi lub wskazuje się wyżej wymienione sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) pozostałej zabudowy:
    - a) budowli z zakresu łączności publicznej: 70 m,
    - b) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 6 m,
    - c) budowli rolniczych, służących obsłudze produkcji lub składów: 15 m,
    - d) niewymienionej w lit. a-c: 12 m.
4. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
  - 2) tynki lub panele elewacyjne z blachy w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, brązu, brązu;
  - 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, produkcyjnych lub magazynowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków i paneli elewacyjnych z blachy niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.
5. Ustala się geometrię dachów budynków:
  - 1) mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, rekreacji indywidualnej - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - 2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
    - a) dachy płaskie,
    - b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
6. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
  - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
  - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni;
  - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

### **Rozdział IV**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

##### **§7**

1. Wskazuje się na rysunku planu, obszar położony w obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała”, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych symbolami U-P i IT.
3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-ML, MNW-U oraz terenach oznaczonych symbolem 1U, 2U i 3U.
4. Zakazy, o których mowa w ust. 2-3 nie dotyczą realizacji uzbrojenia terenu.
5. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, magazynowa, składowa lub produkcyjna, w tym działalność związana z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. Zasada, o której mowa w ust. 5 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
8. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
  - 1) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §12 ust. 10-11.
10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
  - 1) od 1MNW do 47MNW, 1MNW-ML, 2MNW-ML, od 1RZM do 7RZM, jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - 2) od 1MNW-U do 4MNW-U jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
  - 3) od 1U do 3U jako terenów „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
11. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.
12. W zakresie ochrony krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziałów III i XII.

## **Rozdział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§8**

1. Wskazuje się na rysunku planu, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział VI**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

#### **§9**

1. Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone na rysunku planu w terenach z możliwością lokalizacji budynków.

2. W obrębie stref potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia, na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania, przepisów odrębnych.
3. Wskazuje się na rysunku planu strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia (o średnicy 100 mm), w obrębie której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§10**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
  - 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **Rozdział VIII**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

#### **§11**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
  - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział IX**

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

#### **§12**

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach komunikacji drogowej publicznej to jest terenach dróg: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, a także terenach komunikacji drogowej wewnętrznej i terenie telekomunikacji.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenu lasu.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami: 6KDZ, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 14KDL, 3KDD, 4KDD, 7KDD, 8KDD, 13KDD, 14KDD, 17KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 25KDD, 1KR, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 13MNW, 21MNW, 41MNW, 2U, 3U, 5U, 4RZM;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;

- 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ i 2U oraz poza obszarem planu;
  - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej umożliwiającej realizację przyłącza.
5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, a także terenów usług oraz terenów usług lub produkcji do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia zlokalizowany w terenie 3RN, a także pozostałe gazociągi zlokalizowane w terenach 6KDZ, 12KDZ, 13KDZ, 14KDZ, 4KDD, 8KDD, 13MNW;
  - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
  - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych o napięciu od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane na terenach oznaczonych symbolami 8MNW, 47MNW, 3MNW-U, 2U, 2U-P, 4U-P, 5U-P, 4PEF, 3RN, 6RN, 7RN;
  - 2) w terenach oznaczonych symbolami literowymi MNW, MNW-ML, MNW-U, U, RZM, dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyłącznie jako podziemnych;
  - 3) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia lub z indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.
9. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych.
10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:
  - 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu ziemnego, gazu płynnego lub energii elektrycznej, a także dopuszcza się zastosowanie rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
  - 3) z indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.
11. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowym PEF;
  - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) wytwarzających energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów, za wyjątkiem terenów U-P.
12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe, w tym zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem IT;
  - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
  - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział X**

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

#### **§13**

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
  - 2) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
  - 3) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług handlu;
  - 4) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji lub magazynów, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy produkcji, magazynów, usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-4, 15 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-4 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

## **Rozdział XI**

### **Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości**

#### **§14**

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

## **Rozdział XII**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§15**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 47MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów wymienionych w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie terenu pod usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenach oznaczonych symbolami 4MNW, 17MNW, 27MNW, 39MNW ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;



- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 70% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 18MNW, 21MNW, 23MNW, 30MNW,
    - b) 60% powierzchni działki budowlanej, w terenach niewymienionych w lit. a;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - a) 25% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 18MNW, 21MNW, 23MNW, 30MNW,
    - b) 30% powierzchni działki budowlanej, w terenach niewymienionych w lit. a;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 0,7 na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 18MNW, 21MNW, 23MNW, 30MNW,
    - b) 0,8 na działce budowlanej, w terenach niewymienionych w lit. a;
  - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 7) maksymalna wysokość budynków: 10 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
  6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 1000 m<sup>2</sup>.

## §16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-ML, 2MNW-ML**:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, lub
  - 2) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej to jest budynki rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 na działce budowlanej;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków: 10 m, za wyjątkiem:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej, dla których ustala się maksymalną wysokość: 8 m,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 1000 m<sup>2</sup>.

## §17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, lub
  - 2) usługi to jest budynki usługowe,  
wraz z towarzyszącymi budynki gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie terenu pod usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie oznaczonym symbolem 2MNW-U, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
  - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 7) maksymalna wysokość budynków: 10 m, za wyjątkiem:
    - a) budynków usługowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 12 m,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 1000 m<sup>2</sup>.

## §18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U**: usługi to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie terenu pod usługi: handlu wielkopowierzchniowego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej a także obiektów usługowo-handlowych lub sportowo-rekreacyjnych związanych z

obsługą imprez kulturalnych lub sportowych lokalizowanych na czas trwania imprezy, jednak nie dłużej niż na czas 6 miesięcy.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 2000 m<sup>2</sup>.

#### §19

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **4U, 5U**: usługi to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie terenu pod usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, za wyjątkiem:
    - a) budynków mieszkalnych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 10 m,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 2000 m<sup>2</sup>.

#### §20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P**:
  - 1) usługi to jest budynki usługowe, lub
  - 2) produkcja to jest budynki i budowle produkcji przemysłowej, magazynowe oraz składy, wraz z towarzyszącymi: budynkami gospodarczymi lub garażowymi, budowlami, w tym wiatami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie terenu pod:
  - 1) usługi: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
  - 2) produkcję: elektrownie słoneczne, elektrownie wiatrowe i przemysł portowy.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
  5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 2000 m<sup>2</sup>.

#### §21

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolami **od 1PEF do 4PEF**: elektrownia słoneczna wraz z towarzyszącymi budowlami służącymi obsłudze produkcji energii, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 10% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 2000 m<sup>2</sup>.

#### §22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDZ do 15KDZ**: droga zbiorcza to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### §23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDL do 14KDL**: droga lokalna to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### §24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 26KDD**: droga dojazdowa to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### §25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest drogi wewnętrzne, wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### §26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **IT**: telekomunikacja to jest budowle infrastruktury technicznej - telekomunikacji wraz z towarzyszącymi: dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 20% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 4,5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1 - 100 m<sup>2</sup>.

#### §27

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **od 1RN do 9RN**: rolnictwo z zakazem zabudowy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych. W terenie 3RN zakazuje się również lokalizacji urządzeń wodnych takich jak stawy, urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe.

#### §28

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1RZM do 7RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 10 m, za wyjątkiem:
    - a) budynków gospodarczych i inwentarskich, dla których maksymalna wysokość wynosi: 12 m,
    - b) budynków garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

#### §29

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **L**: las to jest grunt użytkowany jako las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.

### Rozdział XIII Przepisy końcowe

#### §30

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

#### §31

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

Przewodniczący Rady Gminy Wąsewo