

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
WĄSEWO.

Dla nieruchomości:

- położonych w obrębie geodezyjnym Wąsewo – Kolonia oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o nr ew. 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 11/24, 308/3 i 308/4 oraz działka położona w obrębie geodezyjnym Wąsewo o nr ew. 362/8.

1.Wnioskodawca :

Gmina Wąsewo, ul. Zastawska 13, 07-311 Wąsewo

2. Podstawa prawna:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalony uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r./ ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 219, poz. 9453 z dnia 22.XII.2008 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalony Uchwałą Nr XXXV/249/2014 z dnia 17 kwietnia 2014r., /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 czerwca 2014r poz. 5679,

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalony Uchwałą Nr. XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022r., /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2022r. poz. 8403/, oraz Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr WNP I.4131.183.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2022r., opublikowane w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022r., poz. 8125 z dnia 02.08.2022r.

3.Przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

Lp	Obręb geodezyjny	Nr. działki	Przeznaczenie w planie	Uwagi
1	Wąsewo - Kolonia	3/3	MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022
		3/4	MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022
		3/5	MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022
		3/6	MNu, KD	Uchwała nr XXXI.244.2022
		3/7	MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022
		3/8	MU, KD, ZP, 4ZP, KDWb, MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022 Uchwała nr XXXV.249.2014 Uchwała nr XIX. 88.2008
		11/24	WS	Uchwała nr XXXV.249.2014
		308/3	MU, KDD	Uchwała nr XXXI.244.2022
		308/4	MNu	Uchwała nr XXXI.244.2022
2	Wąsewo	362/8	KS	Uchwała nr XXXI.244.2022

Nieruchomości położone są na obszarze funkcjonalno – przestrzennym obrębu geodezyjnego Wąsewo – Kolonia i Wąsewo.

I. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalonym Uchwałą Nr. XXXI.244.2022 Rady Gminy Wąsewo z dnia 30 czerwca 2022r., /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2022r. poz. 8403/ oraz Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr WNP I.4131.183.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 sierpnia 2022r., opublikowane w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022r., poz. 8125 z dnia 02.08.2022r.

MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług –

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami od 1MNu do 5MNu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: usługi, to jest budynki usługowe.

3. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na

terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:

- 1) usługi obsługi komunikacji typu stacje paliw lub lakiernie;
 - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² ;
 - 4) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
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 2MNu, 3MNu ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
 - 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:
 - a) 1000 m² , za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3MNu,
 - b) 500 m² w terenie oznaczonym symbolem 3MNu;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 20,0 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3MNu,
 - b) 15,0 m w terenie oznaczonym symbolem 3MNu;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 700 do 1100 .
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1:
- 1) 1000 m² , za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3MNu,
 - 2) 500 m² w terenie oznaczonym symbolem 3MNu.

MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej -

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe - wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
 - 1) usługi obsługi komunikacji typu stacje paliw lub lakiernie;
 - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² ;
 - 4) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 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:
 - a) 12 m – budynków usługowych,
 - b) 10 m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 6 m - budynków gospodarczych i garażowych;
 - 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.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m² ;
 - 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: od 700 do 1100 .
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m² .

ZP – teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji -

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem ZP: zieleń urządzona, sport i rekreacja to jest budowle i obiekty małej architektury, sportu i rekreacji, zieleń urządzona, ciągi piesze wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: usługi służące obsłudze terenu z zakresu usług gastronomi, kultury i edukacji, to jest budynki usługowe.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów usługowo-handlowych związanych z obsługą imprez kulturalnych i 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 terenie wymienionym w ust. 1:

~~1) minimalna powierzchnia działki: 1: 2000 m² .~~

- 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 od 800 do 1000 .
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m² .

KS – teren parkingu -

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem od 1KS do 3KS: teren parkingu to jest: miejsca postojowe naziemne wraz drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów usługowo-handlowych związanych z obsługą imprez kultury religijnej na czas trwania imprezy, jednak nie dłużej niż na czas 6 miesięcy.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 200 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 600 do 1200 .

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 200 m²

KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej -

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, 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.

KD – teren stanowiący fragment drogi publicznej -

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 10KD: fragment drogi publicznej klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, 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. **KDWb** – tereny dróg wewnętrznych przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi ten pas, przy zachowaniu następujących parametrów dróg:

- 1) drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m lub wg rysunku Planu, ale nie więcej niż 7,9 m (oznaczone symbolem **KDWa**)
- 2) drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m lub wg rysunku Planu (oznaczone symbolem **KDWb**)

4. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się lokalizację oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- 1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §9;
- 3) sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) ~~obiektów małej architektury – 3 m;~~
- 3) budowli z zakresu łączności publicznej – 70 m;
- 4) budowli rolniczych – 15 m;
- 5) pozostałych budowli – 12 m.

3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
- 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu, brązu;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych, na budynkach usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.

4. Ustala się geometrię dachów budynków:

- 1) mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 200 do 450 ;
- 2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 120 do 450 .

5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

- 1) blachą w kolorze naturalnym;
- 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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.

3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MNu, MU, U, UPZ, ZP, ZCu.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3-4 nie dotyczą realizacji uzbrojenia terenu i urządzeń wodnych.

5. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa lub produkcyjna, 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. Zakaz, o którym 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. Nakazuje się ograniczenie wpływu na środowisko i percepcję krajobrazu terenu oznaczonego symbolem PU poprzez kształtowanie zieleni izolacyjnej w strefie określonej na rysunku planu. Zieleń izolacyjna musi mieć charakter piętrowy.

9. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

10. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie §12 ust. 10–11.

11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:

1) MN, MNu, RM, jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”;

2) MU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

3) UPZ jako terenów „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” - w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

12. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.

13. 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.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

2. Ustala się strefę 50 m od granicy cmentarza czynnego, określoną za pomocą granicy na rysunku planu, w obrębie której zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

3. Ustala się strefę 150 m od granicy cmentarza czynnego, określoną za pomocą granicy na rysunku planu, w obrębie której nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych.

4. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla obszaru przestrzeni publicznej, określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo, którym jest teren oznaczony symbolem ZP:

1) ~~zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych służących obsłudze terenu zieleni urządzonej;~~

2) lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, w tym usługowo-handlowych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

3) nakaz kształtowania zieleni urządzonej w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, której minimalny udział na działce budowlanej ustalono w przepisach szczegółowych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg i terenach stanowiących ich fragmenty oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD i KD.

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 oznaczonego symbolem ZL. W strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

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 dróg i terenach stanowiących ich fragmenty oznaczone symbolami: KDZ, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 6KD, 7KD i terenie oznaczonym symbolem 3MNU, a także w drogach i poza nimi poza obszarem planu;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy 150 m od granicy cmentarza czynnego;

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 za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy 150 m od granicy cmentarza czynnego.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

1) ustala się odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowych w gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana w terenach oznaczonych symbolami: KDZ, 1KDD, 2KDD i w terenie oznaczonym symbolem 2RM, a także sieci zlokalizowane w drogach i poza nimi poza obszarem planu;

2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych 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.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg oraz terenów oznaczonych symbolami literowymi U, PU i KS 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 w oparciu o stację redukcyjno pomiarową oraz istniejący gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia, zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć gazowa zlokalizowana w terenach oznaczonych symbolami: KDZ, 1KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 5KD, 6KD, a także sieci zlokalizowane w drogach i poza nimi poza obszarem planu;

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;

2) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia 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 w obszarze planu i poza jego granicami zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu;

3) dopuszcza się budowę i przebudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przy czym na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MNU, MU, RM, UPZ, U, PU dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyłącznie jako podziemnych;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z warunkami określonymi w ust. 11.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych i ich fragmentów ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonej w terenie tych dróg.

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 innych 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 instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z ust. 11.

11. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) o mocy przekraczającej 100 kW;

2) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zasilanie w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych i terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych i tereny stanowiące ich fragmenty oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD i KD, 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 postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 3) 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2;
- 4) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej produkcji.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-3, 10 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.

II. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/249/2014 z dnia 17 kwietnia 2014r., /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 czerwca 2014r poz. 5679.

1. Przeznaczenie terenów:

WS – tereny wód powierzchniowych płynących – rowy melioracyjne

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.

4ZP – tereny zieleni urządzonej – dopuszcza się dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu regulacji i utrzymywania wód.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona o funkcji estetycznej i rekreacyjnej, w tym aleje spacerowe, miejsca postoju i odpoczynku turystów, mała architektura wraz 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 połąci 150 -450 oraz dachy o formach płaskich o kącie nachylenia 00 -150 ,
 - g) obowiązuje forma i kolorystyka elewacji budynków oraz 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.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 wygradzone części terenów przed obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny lub publiczny.

2. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię 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**.

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

5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń na terenach **1ZP, 2ZP, 4ZP**

6. 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**.

3. Komunikacja

Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1. drogi poza obszarem planu,

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

3. 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) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tych dróg

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu,

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

5. 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 spływem 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 wolnostojące, wnetrzowe lub słupowe,
 - 2) ustala się dla nowych, wolno stojących stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 20m², z dostępem do drogi publicznej,
 - 3) dopuszcza się budowę wolno stojących stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych 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.

III. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąsewo uchwalonym uchwałą Nr XIX/88/08 Rady Gminy Wąsewo z dnia 26 września 2008 r./ ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 219, poz. 9453 z dnia 22.XII.2008 r.

1. Przeznaczenie i zasady gospodarowania:

MNu- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w mieszkania lub w obiektach wolnostojących – przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej z możliwością modernizacji i adaptacji oraz realizacji nowej zabudowy wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami, jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, a także przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, modernizacji i adaptacji. Ustala się zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem MNu zgodnie z §22, ust. 1-6 oraz z innymi ustaleniami Planu.

- 1) Ustala się, iż obiekty usług winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej), przy zachowaniu gabarytów tego budynku oraz innych ustaleń Planu.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej poszczególnego obiektu nie przekraczającej – 200 m².

KDWb- tereny dróg wewnętrznych - o szerokości w liniach rozgraniczających 8÷12 m lub wg rysunku Planu.

2. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasadę realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców oraz ochronie środowiska w sposób skorelowany z realizacją zabudowy lub wyprzedzającej w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy oraz zapewnienie dla nowo realizowanej zabudowy zgodnego z przepisami odrębnymi standardu akustycznego poprzez:
 - 1) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami odrębnymi, w tym Prawa ochrony środowiska, dla terenów **MNu, Um** które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
4. Ustala się obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez wymóg pozostawienia od brzegu wód powierzchniowych 5,0 m terenów otwartych, w postaci trwałych użytków zielonych lub lasów, z zakazem zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami Planu. Dopuszcza się sytuowanie niewielkich jazów lub zastawek na ciekach wodnych i rowach melioracyjnych w sposób nie powodujący obniżenia wód gruntowych.
5. Przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się wymóg, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne, pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji Wodnych. Na terenach rolnych niezabudowanych ustala się wymóg zachowania istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych pełniących funkcję odbiorników wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich bieżącej konserwacji i modernizacji zależnie od potrzeb. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody. Przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej należy zachować równowagę biologiczną i przyrodniczą.
6. Ustala się wysokość ogrodzeń poszczególnych działek nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu, nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych na podmurówce oraz zakaz stosowania prefabrykatów za wyjątkiem terenów określonych w § 11, ust. 2.
7. Ustala się następujące zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i obszar Natury 2000 w rozumieniu odrębnych przepisów:
 - a) dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem: **MW, MNu, MNL, RMu, RM, Um, R, 9P, 20.1P, 20.2P, 9KSs** wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci Natura 2000 „Puszcza Biała” dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem: **MNu, MNL, RMu, RM, 20.1P, 20.2P**, a także dla terenów zabudowy: **9P, 9KSs** wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natury 2000 w rozumieniu przepisów odrębnych.Ustala się zakaz prowadzenia prac budowlanych i modernizacyjnych od 1- go kwietnia do 30- go czerwca.
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku Planu wyznaczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:
 - 1) 10,0 m – od krawędzi jezdni drogi krajowej (**1KD-Gp**) w terenie zabudowy wsi oraz 25,0 m poza tym terenem,
 - 2) 8,0 m – od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (**1KD-G**) i powiatowej (**1÷4KD-Z** i **1÷4KD-L**) w terenie zabudowy wsi oraz 20,0 m poza tym terenem,
 - 3) 6,0 m – od krawędzi jezdni drogi gminnej (**5÷28KD-L, 1÷90KD-D**) w terenie zabudowy wsi oraz 15,0 m poza tym terenem.
9. W przypadku ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż dróg wewnętrznych **KDWa** i **KDWb** linie te zostały określone na rysunku Planu w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej.
10. ustala się dojazd drogami publicznymi oznaczonymi symbolem **1KD-Z, 2bKD-Z+KR, 3KD-Z, 1KD-L, 13KD-L, 17KD-D, 19KD-D** oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem **1KDWa** i **1 KDWb**,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki z zakazem wtórnych podziałów:

- 1) 800 m² - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem **MNu**,
- 2) 450 m² – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej oznaczonej symbolem **MNu**,
1. Ustala się minimalną szerokość frontu działki od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej:
2. 20,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MNu**, **MNL** oraz terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonej symbolem **Um**,
3. 15,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej oznaczonej symbolem **MNu**.

Ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej 60% w terenach oznaczonych symbolem **MNu**, **Us**, **Ut**. Pozostały procent powierzchni działki – 40% może stanowić powierzchnia utwardzona - pod zabudowę, dojazdy, miejsca postojowe i dojścia piesze

- 1) Minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, uzyskanych w wyniku scalenia i podziału gruntów, położonych na terenach oznaczonych symbolem **RM**, **RMu**, **MNu**, **MNL** – 70°.
- 2) Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM**, **RMu**, **MNu**, **MNL**, **Um**, **R**:
 - 1) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych – 10 m - dwie kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe;
 - b) usługowe oraz gospodarcze w zabudowie zagrodowej – 12 m;
 - c) gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej (**MNu**, **MNL**) – 6m;
 - d) ograniczenie wysokości nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem **R**;
 - 2) dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°. Dla budynków gospodarczych i garaży dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15-45°. Pokrycia dachowe wyłącznie w kolorach tradycyjnych ciemnoczerwonym lub brązowym, z wykluczeniem jaskrawych odcieni barw. Dla budynków usługowych dachy pochyłe lub płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 0-45°;
 - 3) różnica poziomów - poziomu terenu i poziomu podłogi parteru zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 1,0 m;
 - 4) na terenach oznaczonych **RMu**, **MNu**, **Um** różnica poziomów - poziomu terenu i poziomu podłogi parteru części usługowej 0,3 m oraz nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym;
 - 5) utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów: zwłaszcza drewno, cegła, kamień. Dla budynków mieszkaniowych ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji;
 - 6) obiekty budowlane należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

4. Komunikacja

1. Ustala się dojazd drogą publiczną oznaczoną symbolem **2KD-L** oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem **25KDWa** i **25KDWb**,
2. Ustala się zasadę, iż miejsca parkingowe towarzyszące usługom w terenach oznaczonych symbolem **U**, **Up**, **Ut**, **Um**, **RU**, **MNu** winny znajdować się w obrębie terenów usług, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika – 3 czasowe miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług. Na terenach oznaczonych symbolem **MNu**, **MNL**, **RM**, **RMu**, **R** ustala się wskaźnik minimum jednego stałego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na jedno gospodarstwo domowe w obrębie każdej działki.
3. Dopuszcza się realizację nowych dróg dojazdowych, wewnętrznych i gospodarczych na terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz działalność gospodarczą w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać dojścia i dojazdy wewnętrzne, w tym dojazdy awaryjne i przeciwpożarowe. W szczególności, ustala się, iż przy realizacji tych dróg należy zachować następujące zasady:
 - 1) dojazd z tych dróg do drogi krajowej (**KD-Gp**) i wojewódzkiej (**KD-G**) winien odbywać się za pośrednictwem dróg gminnych (**5+28KD-L**, **KD-D**) lub powiatowych (**KD-Z**, **1+4KD-L**),
 - 2) dopuszcza się realizację dróg rowerowych dwukierunkowych o minimalnej szerokości 2,5 m w pasie drogowym dróg powiatowych (**KD-Z+KR**) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - 3) dojazd do wszystkich działek budowlanych winien być realizowany drogami o szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających, za wyjątkiem dojazdu do zabudowy siedlisk rolniczych, jak również

obiektów związanych z gospodarstwem rolnym położonych w obszarach oznaczonych symbolem **RM**, **RMu**, **R** gdzie dopuszcza się realizację dojazdu w postaci dróg wewnętrznych (**KDW**) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6 m.

5. Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę - docelowo w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę, tymczasowo tj. do czasu realizacji w/w urządzeń dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne. Z chwilą zrealizowania i wykorzystywania przez odbiorcę przyłączy do komunalnych sieci zaopatrzenia w wodę, indywidualne ujęcia wody dla celów bytowych winny ulec likwidacji. Nie dotyczy to ujęć o charakterze awaryjnym i przeciwpożarowym, zlokalizowanych na terenach dostępnych w sytuacjach specjalnych. Ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych.
2. Odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków sanitarnych - docelowo w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzające ścieki do istniejących oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – w oparciu o oczyszczalnię przydomową zapewniającą utylizację ścieków w ramach gospodarstwa rolnego lub działki budowlanej, przy zachowaniu wymogu, by przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków. Dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych.
3. Utylizacja odpadów stałych - gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) z wywozem docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na 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.
4. W zakresie sieci elektroenergetycznych:
 - 1) ustala się zasadę, iż do istniejących i projektowanych stacji transformatorowych winny być dojazdy z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji w obrębie poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje bez konieczności zmiany Planu i pod warunkiem nie wykroczenia ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb stacji. Szczegółowe warunki zaopatrzenia w energię poszczególnych obiektów i terenów powinny być zgodne z warunkami technicznymi zasilania wydanymi dla poszczególnych inwestycji przez właściwy rejon energetyczny;
 - 3) ustala się, jako rozwiązanie preferowane, prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się jednak, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn na wspólnych słupach. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, dopuszcza się na terenach podlegających ochronie oraz ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym,
 - 4) ustala się, pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz ustala się nakaz przycinania rosnących drzew i krzewów,
 - 5) istnieje możliwość przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV na linię o napięciu 400 kV bądź linię dwunapięciową 400/220 kV.

Obiekty w obszarze objętym Planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem ziemnym, olejem opałowym, energią elektryczną, paliwem stałym o niskiej zawartości siarki oraz ze źródeł odnawialnych: energią słoneczną, ziemi, wody lub wiatru

5. Ustala się zasadę realizacji i użytkowania sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych Planem:
 - 1) w pasach drogowych na terenach zabudowanych przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - 2) w pasach przydrogowych przyległych do linii rozgraniczającej, a ograniczonych minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni na terenach niezabudowanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - 3) warunkowo dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający interesów osób trzecich, przy zachowaniu innych ustaleń Planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

6. W zakresie obszarów, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Strzemieczna tel 029/645 80 00 wew. 25