

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Gminy Wąsewo z dnia .... r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz z uchwałą Nr V.26.2024 Rady Gminy Wąsewo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo, zmienioną uchwałą Nr VIII.44.2025 Rady Gminy Wąsewo z dnia 18 lutego 2025 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsewo przyjętych uchwałą Nr XXII.183.2021 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 25 obrębów geodezyjnych w gminie Wąsewo, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) część graficzna planu - stanowiąca załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 42 oraz arkusz legendy);
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

**§2**

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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.

**§3**

1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej 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) wymiarowane odległości w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenu;
  - 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
  - 7) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego - obejmującego fragment centrum miejscowości Wąsewo;
  - 8) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego - otoczenia zabytku będącego w rejestrze;
  - 9) strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 10) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

#### §4

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie i obudowie istniejących, z pominięciem ganków, wykuszy, okapów, 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 lub pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** – należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 8) **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;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

### Rozdział II Przeznaczenie terenów

#### §5

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi:
  - 1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) **U** - teren usług;
  - 3) **UR** - teren usług kultu religijnego;
  - 4) **U-KL** - teren usług lub komunikacji lotniczej;
  - 5) **PEF** - teren elektrowni słonecznej;
  - 6) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;

- 7) **KDL** - teren drogi lokalnej;
  - 8) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
  - 9) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 10) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 11) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
  - 12) **L** - teren lasu.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi: KDL, KDD, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
  3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi: KDZ, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **Rozdział III**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§6**

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 ust. 1.
2. W przypadku istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przy czym w części wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyłącznie po obrysie tych budynków.
3. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) budowli:
    - a) z zakresu łączności publicznej: 70 m,
    - b) rolniczych: 15 m,
    - c) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 5 m,
    - d) niewymienionych w lit. a-c: 9 m.
5. 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 płyty kompozytowe w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, brązu, brązu;
  - 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, za wyjątkiem budynków usługowych w terenie oznaczonym symbolem UR, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków lub płyt kompozytowych niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 20% jej powierzchni.
6. Ustala się geometrię dachów budynków:
  - 1) mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, usługowych w terenie oznaczonym symbolem UR - 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°.
7. 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 w części graficznej planu obszary położone w obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała”, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
  - 1) realizacji uzbrojenia terenu;
  - 2) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem U-KL lub symbolami literowymi PEF, RZM;
  - 3) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
5. Zakazuje się lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
  - 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) oczyszczanie, odprowadzanie lub gromadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §12 ust. 10.
8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolem literowym MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem literowym RZM jak dla terenów „pod zabudowę zagrodową”.
9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 1.

## **Rozdział V**

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

#### **§8**

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone w części graficznej planu:
  - 1) układu urbanistycznego - obejmującego fragment centrum miejscowości Wąsewo;
  - 2) krajobrazu kulturowego - otoczenia zabytku będącego w rejestrze.
3. W strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 2, ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające lokalizację budynków przesłaniających zabytek będący w rejestrze, położony poza obszarem planu;
  - 2) kolorystykę elewacji, geometrię dachów oraz pokrycie i kolorystykę dachów zgodnie z §6 ust. 5-7;
  - 3) wysokość budynków zgodnie z §18 ust. 2 pkt 5-6.
4. Wskazuje się budynek będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony w części graficznej planu, dla którego 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, zgodnie z częścią graficzną planu, w obrębie których:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 2) wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wymienione w pkt 1, wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania.
2. Wskazuje się w części graficznej planu obszary, w obrębie których położone są urządzenia wodne – drenowania oraz obszary gruntów zmeliorowanych, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

## **Rozdział VII**

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

#### **§10**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia 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 określonej w §13 ust. 3;
  - 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 określonej w §13 ust. 3;
  - 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 dróg: zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej.
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 oraz strefy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, o której mowa w ust. 3.
3. W strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, określonej w części graficznej planu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy przewodów od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociagowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDL, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 11KDD, 12KDD, 17KDD, 4MNW, 5MNW

- 12MNW, 15MNW, 4RZM, 8RZM, 17RZM, 16RZM, 18RZM, 21RZM, 26RZM, 27RZM, 28RZM, 29RZM, 30RZM, 2KR oraz poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych w terenach oznaczonych symbolem literowym RZM 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.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów od 110 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana w terenach oznaczonych symbolami 5KDZ, 1KDD, 1KDL, 4MNW, 21RZM oraz poza obszarem planu;
  - 2) do czasu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych. W przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
6. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
  - 2) dopuszcza się ich odprowadzanie z powierzchni szczelnych terenów dróg, komunikacji drogowej wewnętrznej, terenu oznaczonego symbolem U-KL do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów od 150 mm.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy przewodów od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 3KDD, 6KDD, 14KDD, 20RZM oraz poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
9. 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 stanowi istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach oznaczonych symbolami 11MNW, U-KL, 17RZM, 3RN oraz poza obszarem planu;
  - 2) w terenach oznaczonych symbolami U, UR, U-KL oraz symbolami literowymi MNW, 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 sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji.
10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:
- 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
  - 3) z indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji.
11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
  - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

**Rozdział X**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**§13**

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów komunikacji drogowej publicznej zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile drogi wewnętrzne są dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o szerokości nie mniejszej niż:
  - 1) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 150 m;
  - 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m i poniżej lub równej 150 m;
  - 3) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości poniżej lub równej 50 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
  - 2) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu;
  - 3) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

**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 **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 18MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w tym z wbudowanymi garażami wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi.
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 usługi handlu wielkopowierzchniowego.
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 tej granicy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 9 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.
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>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 4MNW, dla którego ustala się minimalną powierzchnię działki: 800 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:  $90^\circ$  z tolerancją do 25%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 4MNW, dla którego ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

#### §16

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **6MNW, 17MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w tym z wbudowanymi garażami wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi.
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 usługi handlu wielkopowierzchniowego.
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 tej granicy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 17MNW;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
  - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 9 m;
  - 8) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 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:  $90^\circ$  z tolerancją do 25%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 - 1500 m<sup>2</sup>.

#### §17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U**: usługi to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, stanowiskami postojowymi.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zakaz usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, kultu religijnego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 6 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 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:  $90^\circ$  z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 5000 m<sup>2</sup>.

### §18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UR**: usługi kultu religijnego to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem terenu wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 10 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 6 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym 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 terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

### §19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U-KL**: usługi lub komunikacja lotnicza to jest budynki usługowe, budynki obsługi lotniska takie jak hangary lub budynki techniczne wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami wewnętrznymi, płytą postojową, stanowiskami postojowymi.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
  - 2) lokalizacji pasów startowych i lądowiska.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 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 terenie wymienionym w ust. 1: 5000 m<sup>2</sup>.

### §20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1PEF**, **2PEF**: elektrownia słoneczna wraz z towarzyszącymi budowlami służącymi obsłudze produkcji energii, drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 10%.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 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: 5000 m<sup>2</sup>.

#### §21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ**: droga zbiorcza to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

#### §22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL**: droga lokalna to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

#### §23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD**: droga dojazdowa to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

#### §24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest droga wewnętrzna do gruntów rolnych.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

#### §25

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**: rolnictwo z zakazem zabudowy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych lub ogrodów botanicznych.

#### §26

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM, 22RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi stanowiskami postojowymi.
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 tej granicy w terenach oznaczonych symbolami 1RZM, 4RZM, 10RZM, 13 RZM, 14RZM;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1RZM, 10RZM;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9 m;
  - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich: 12 m;
  - 9) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m.

#### §27

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **17RZM, 18RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 27RZM, 28RZM, 29RZM, 30RZM, 31RZM, 32RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi stanowiskami postojowymi.
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 tej granicy w terenie oznaczonym symbolem 32 RZM;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich: 12 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 26RZM, w obrębie którego maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich wynosi 10 m;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m.

#### **§28**

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L**: las to jest grunt użytkowany jako las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji budynków i parkingów leśnych.

### **Rozdział XIII Przepisy końcowe**

#### **§29**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąsewo.

#### **§30**

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