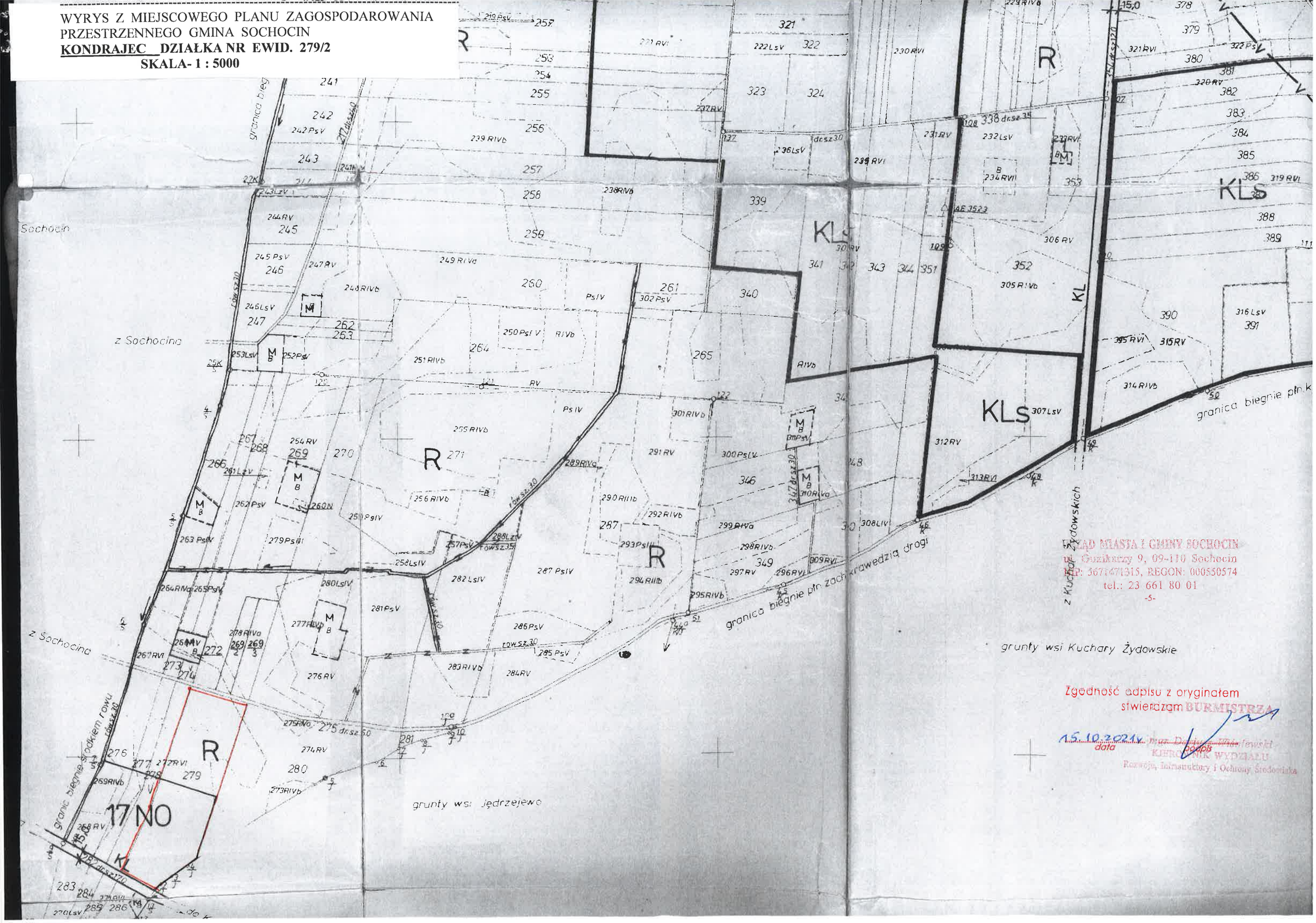
WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA SOCHOCIN

KONDRAJEC DZIAŁKA NR EWID. 279/2

SKALA- 1 : 5000



OZNACZENIA GRAFICZNE

Rzy

GRANICA OPRACOWANIA pokrywa się z granicą obrębu geodezyjnego

LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE O R I E N T A C Y J N E do uściślenia na etapie decyzji .w.z.t.

ISTNIEJĄCE G R A N I C E WŁASNOŚCIOWE

22 **OBSZAR DLA KTÓREGO WYKONANO USTALENIA PLANISTYCZNE NA MAPIE 1:2000** (w kółkach podano numer sekcji mapy)

M **ISTNIEJĄCE SIEDLISKA - do zachowania** zagrody, zabud. mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa

NU **SKŁADOWISKO ODPADÓW**

NO **OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW**

R **TERENY U P R A W R O L N I C Z Y C H**

Ls **I S T N I E J Ą C E T E R E N Y L E Ś N E**

KLs **PLANOWANE K O M P L E K S Y LEŚNE**

GŁÓWNE C I E K I OBSZARU

KE **KORYTARZ EKOLOGICZNY** towarzyszący głównym ciekom obszaru

C J I
ośnego

TERENY TRWALE PODMOKŁE

w **ZBIORNIKI WODNE** – stawy, oczka wodne

G **GAZOCIĄG WYSOCIŚNIENIOWY**

OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA wzdłuż urządzeń liniowych

KZp **DROGI ZBIORCZE POWIATOWE**

KL **DROGI L O K A L N E**

DROGI DOJAZDOWE

URZĄD MIASTA I GMINY SOCHOCIN
ul. Guzikarzy 9, 09-110 Sochocin
NIP: 5671471315, REGON: 000550574
tel.: 23 661 80 01

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam BURMISTRZA

15.10.2021r. ... podpis
data

Rozwoju, Infrastruktury i Ochrony Środowiska

PRZEWODNICZĄCY RADY

ZESPÓŁ AUTORSKI

Załącznik nr 15
do Uchwały Rady Gminy
SOCHOCIN
nr XVI / 101 / 2005
z 19 maja 2005r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wsi KONDRAJEC w gm. SOCHOCIN

POW. PŁOŃSKI WOJ. MAZOWIECKIE

skala 1: 5000

0 100 200 300m

Ustalenia dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.c).

§ 19. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kolonia Sochocin (załącznik nr 16 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 26,27,34)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

symbol terenu	powierzchnia terenu w ha	w tym		planowana komunikacja w ha
		zabudowana w ha	przewidziana do zabudowy w ha	
M	0,36	0,36	-	-
1RM	0,69	0,53	0,16	-
2RM	1,48	1,06	0,42	-
3RM	1,76	0,96	0,80	-
4P	1,88	1,30	0,58	-
5MN	0,42	0,42	-	-
6P/Ug	1,15	-	1,15	0,08
7P/Ug	3,22	0,42	2,80	-
8ML	2,66	-	2,66	0,25
9ML	0,97	-	0,97	-
10ML	0,36	0	0,36	-
11ML	1,08	-	1,08	-
12ML	1,29	0,12	1,17	0,14
13ML	0,62	0,29	0,33	-
14ZDz	8,90	8,90	-	-
15Wz	5,60	-5,60	-	-
KLs	82,60	-	-	-

2. Przy realizacji zabudowy należy uwzględnić ustalenia zawarte w Rozdziale II § 3 przedmiotowej Uchwały.

3. Tereny oznaczone symbolem **M** – istniejące siedliska kolonijne (zagrody, działki mieszkalne jednorodzinne lub letniskowe) przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy, wymiany budynków, remontów.

a) Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową bez dokonywania wtórnych podziałów tzn. w miejscu jednej zagrody może powstać jedna działka letniskowa lub mieszkaniowa jednorodzinna..

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linie zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wzdłuż drogi krajowej KGk 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wzdłuż dróg KL 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Tereny oznaczone symbolem **1RM, 2RM, 3RM,** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek letniskowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych których zabudowa nie powinna odbiegać od lokalnych standardów. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza

b) Ścieki sanitarne z terenu wsi Kondrajec odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki deszczowe należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

c) Tam gdzie budowa systemów sieciowych będzie nieopłacalna z przyczyn techniczno-ekonomicznych oraz do czasu budowy systemów sieciowych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

d) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach położonych w pobliżu cieków oraz w zachodniej części wsi, na obszarze pozbawionym warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego. Zasady gospodarowanie w obrębie obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

11. Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego DN 200 PN 6,3 MPa i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk-Olsztyn przebiegającego północno-zachodnim skraju areału:

a) każda lokalizacja w pasie 70 m-po 35 m. od osi przewodu gazowego - powinna być uzgadniana z PGN i G SA

b) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 5 ust. 4. p.6).

12. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego, w kompleksie działek 15ML odpowiadający terenom przeznaczonym na cele wypoczynku poza miastem.

13. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w części zwanej obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym, towarzyszącego głównym ciekom obszaru. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obręb korytarza zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e.

15. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literami **KLs** przeznacza się pod główne kompleksy leśne. Zasady zagospodarowania terenów zawiera Rozdział II § 3 ust 3 pkt.1).

16. Tereny oznaczone symbolem **R** przeznacza się pod uprawy polowe. Zasady zagospodarowania terenów zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.2).

17. Ochrony i opieki, bądź sporządzenia dokumentacji inwetaryzacyjnej, wymagają następujące budynki uznane za zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków:

- dom nr 7, drewniany, ok.1930r.
- dom nr 14, drewniany, ok. 1900r.
- dom nr 33, drewniany, ok. 1890r.
- dom nr 46, drewniany, ok. 1890r.
- dom nr 47, mur./drewniany, ok. 1930r.
- dom murowany, ok. 1930r.
- dom murowany, ok. 1928r.
- dom drewniany, początek XX w.
- dom drewniany, ok. 1910r.
- kapliczka przydrożna, murowana, II połowa XXw.
- kapliczka przydrożna, murowana 1927r.

powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

b) W granicach terenów dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz usług podstawowych wbudowanych lub na działkach wydzielonych.

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi KZp lub KL główną kalenicą równolegle do drogi, w linii zabudowy wskazanej na rysunku planu. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny **2MN, 13MN,** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

a) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według rysunku planu. Zasady zabudowy określa rozdział II § 3 ust. 1 i 2.

b) W granicach terenów dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.

6. Teren **14Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe.

7. Tereny oznaczone symbolem **15ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500 m^2. Zasady podziału na działki budowlane należy przyjmować według wskazań rysunku planu. Przy wydzielaniu działek należy przewidzieć dojazd do pozostałej części działki rolnej.

b) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszojezdne o szerokości 6m zakończone zawrotkami.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów należy przyjąć według § 3 ust. 1 i 2.

8. Teren **16NU** przeznacza się pod składowisko odpadów komunalnych.

a) Wybór technologii składowania musi gwarantować zachowanie właściwych standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ze szczególną starannością należy wykonać uszczelnienie czaszy składowiska dla zabezpieczenia przed spływem wód z terenu składowiska do pobliskiego cieku (od południa) będącego dopływem Wkry. Wysokość składowania nie może wykraczać poza rzędną okalającego terenu.

b) Rekultywacja terenu prowadzona będzie w kierunku leśnym.

c) W przypadku konieczności ustalenia w trakcie użytkowania obiektu obszaru ograniczonego użytkowania, nie mogą znaleźć się w jego granicach budynki mieszkalne.

9. Ustala się docelowo zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

10. Teren **17NO** przeznacza się pod mechanoczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków dla Sochocina i wsi na wschód od rzeki Wkry (obiekt w budowie),z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych,:

a) Oddziaływanie ponadnormatywne obiektu musi zamykać się w granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem przeznaczonym pod inwestycję.

Ustalenia dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestry zabytków zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.c).

§ 18. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kondrajec (załącznik nr 15 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 20,21,22,36)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

symbol terenu	powierzchnia terenu w ha	w tym		planowana komunikacja w ha
		zabudowana w ha	przewidziana do zabudowy w ha	
M	6,59	6,59	-	-
1RM	0,54	0,27	0,27	-
2MN	0,84	-	0,84	-
3RM	1,14	0,95	0,19	-
4RM	0,76	-	0,76	-
5RM	3,40	3,00	0,40	-
6RM	0,50	0,50	-	-
7RM	0,77	0,63	0,14	-
8RM	210	1,50	0,60	-
9RM	0,40	-	0,40	-
10RM	2,25	1,58	0,67	-
11RM	0,42	0,42	-	-
12RM	0,47	0,17	0,30	-
13MN	0,33	-	0,33	-
14Up	0,13	0,13	-	-
15ML	4,58	-	4,58	0,22
16NU	3,40	-	3,40	-
17NO	2,70	-	2,70	-
KLs	256,06	-	-	

2. Przy realizacji zabudowy należy uwzględnić ustalenia zawarte w Rozdziale II § 3 przedmiotowej Uchwały.

3. Tereny oznaczone symbolem **M** – istniejące siedliska kolonijne (zagrody, działki mieszkalne jednorodzinne lub letniskowe) przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy, wymiany budynków, remontów.

a) Dopuszcza się i zaleca w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka letniskowa.

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalna linię zabudowy wzdłuż drogi KZp 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wzdłuż dróg KL - 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Tereny oznaczone symbolem **1RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek letniskowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom

g) Przyjmuje się iż zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. obiekty budowlane należy sytuować w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenami zabudowanymi :

- 15 m dla dróg lokalnych,
- 20 m dla dróg powiatowych i wojewódzkich,
- 25 m dla dróg krajowych,
- odległości budowli mogą być większe jeśli w szczegółowych ustaleniach realizacyjnych plan stanowi inaczej.

h) Ustala się modernizację drogi wojewódzkiej KGw 919 oraz krajowej KGk 617 do parametrów właściwych dla tej kategorii połączeń.

2) Działania inwestycyjne z zakresu sieci drogowej na obszarze gminy obejmują :

- dostosowanie parametrów technicznych dróg do zakładanej kategorii połączeń,
- wykonywanie nawierzchni bitumicznych na drogach lokalnych i dojazdowych o nawierzchni gruntowej w kolejności podyktowanej hierarchią połączeń,
- kierowanie funduszy na bieżące utrzymanie nawierzchni ciągów drogowych przede wszystkim tam gdzie odbywa się komunikacja autobusowa i ciągów dróg stanowiących połączenia z siedzibą gminy, siecią dróg krajowych i wojewódzkich,
- likwidację miejsc niebezpiecznych,
- wykorzystywanie przy realizacji nowej zabudowy istniejących włączeń do ruchu na drogach wojewódzkich i krajowych (zjazdy publiczne i indywidualne).

3) Działania związane z budową, modernizacją skrzyżowań dróg różnych kategorii zgodnie z art. 25.1. ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71 poz. 838) należą do zarządu właściwego dla drogi wyższej kategorii.

4) Drogi powiatowe na terenie gminy Sochocin mogą prowadzić transport o dopuszczalnym nacisku osi pojedynczej do 8 ton. Warunek ten dotyczy między innymi przewozów kruszyw i drewna.

5) Włączenia do ruchu na drodze powiatowej, wojewódzkiej i krajowej należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
Ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką i krajową przez zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej terenów drogami niższych klas.

6) Na skrzyżowaniach dróg i ulic należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi, nie mniejsze niż 5x5m w terenach zabudowanych.

7) Dla planowanych obiektów usługowych i przemysłowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej
8) Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się w większości symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, w innych wypadkach zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.

9) Dla podniesienia walorów rekreacyjnych gminy należy głównie w Obszarze Chronionego Krajobrazu wyznaczyć ścieżki rowerowe do najbardziej atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo terenów bez potrzeby zmiany planu.

a) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną zabudowy pełnić będą :

- drogi lokalne KL o szerokości 12 - 15 m w liniach rozgraniczających,
- drogi dojazdowe KD o szerokości 8 -10 m w liniach rozgraniczających,
- ciągi pieszo-jezdne Kpj o szerokości 6-8 m w liniach rozgraniczających.

b) Dla dróg KD i Kpj ustala się strefę ruchu uspokojonego.

c) Nieprzekraczalna lub ściśle określona linia zabudowy wzdłuż powyższych dróg nie może być mniejsza niż 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego. Dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 4 m jeżeli linie zabudowy wyznaczają już budynki trwałe w dobrym stanie technicznym. Poza nieprzekraczalną lub ściśle określona linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszone części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony oraz ganki o powierzchni zabudowy do 8m^2.

d) Funkcję ulic zbiorczych pełnić będą w obrębie zabudowy :

- drogi lokalne KL o szerokości 12 -15 m liniach rozgraniczających,
- drogi zbiorcze powiatowe KZp o szerokości 15 - 20 m w liniach rozgraniczających,
- droga główna wojewódzka KGw 619 o szerokości 25m w liniach rozgraniczających,
- droga główna krajowa KGk 617 o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

e) Nieprzekraczalna lub ściśle określona linia zabudowy wzdłuż powyższych dróg zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza na terenie zabudowy niż :

- 6 m dla dróg lokalnych,
- 8 m dla dróg wojewódzkich i powiatowych,
- w odległości większej niż odległości ustawowe jeżeli tak stanowią ustalenia planu.

Preferować należy zwiększenie powyższych odległości ustawowych jeżeli linię zabudowy wyznaczają już budynki trwałe w dobrym stanie technicznym. Poza nieprzekraczalną lub ściśle określona linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą wyłącznie zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszone części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony oraz ganki o powierzchni zabudowy do 8m^2.

f) Funkcję układu komunikacyjnego nadrzędnego poza terenami zabudowy pełnić będą :

- drogi lokalne KL o szerokości 15m w liniach rozgraniczających,
- drogi powiatowe klasy Z o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających:

  droga 07737 Sochocin - Malużyn
  droga 07736 Sarbiewo – Smardzewo – Kontrewers G.
  droga 07735 Smardzewo – Kol. Sochocin
  droga 07743 Sochocin - Koliszewo
  droga 07742 Sochocin – Bolęcin - Joniec
  droga 07739 Biele - Kołozab
  droga 07740 Żelechy - Pruszkowo
  droga 07768 Pruszkowo - Joniec
  droga 07768 Pruszkowo - Lisewo

- droga wojewódzka 619 klasy G o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających,
- droga krajowa 617 klasy G o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

7) *Ciepłownictwo :*

Obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. Preferować należy stosowanie w kotłowniach paliw czystych ekologicznie, o niskiej zawartości siarki np.: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej.

8) *Energetyka :*

a) Plan przyjmuje pełne zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV przy dostosowaniu do zwiększonego obciążenia i zachowania parametrów jakościowych energii elektrycznej określonych w przepisach szczególnych.
Plan ustala zachowanie istniejących słupowych stacji transformatorowych. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych realizowana będzie w miarę faktycznego zapotrzebowania. Mogą być one lokalizowane w miejscach wynikających z konieczności równoważenia obciążeń energetycznych, bez potrzeby zmiany planu, z zachowaniem przepisów szczególnych m.in.: dogodnego dojazdu, stosownej odległości od budynków.

b) Ustala się warunek systematycznej modernizacji istniejącej sieci średniego napięcia i budowy nowych linii niskiego napięcia w pasach drogowych w miarę realizacji zamierzeń Planu.

c) Plan ustala iż w miarę powstawania nowej zabudowy realizowane będą, stacje transformatorowe, linie energetyczne SN i NN oraz przyłącza energetyczne na warunkach które określi dystrybutor sieci – Zakład Energetyczny Płock S.A..

d) Nowe linie średniego napięcia prowadzone przez tereny rolnicze należy sytuować w taki sposób aby nie powodowały ograniczenia i utrudnienia w użytkowaniu terenu. Linie sytuować należy w pasach drogowych, przy drogach – pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego a linią zabudowy, na miedzach, na granicy użytków.

e) Zaleca się realizację przyłączy oraz oświetlenia ulicznego w postaci sieci kablowej NN.

f) Przyjmuje się wstępnie obszar ograniczonego użytkowania dla linii SN 15kV po 5 m od skrajnego przewodu w rzucie poziomym. Odległości te mogą ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne.

g) W przypadku wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią energetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt podmiotu który kolizję spowoduje.

h) Realizacja zadań gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło prowadzona będzie w oparciu o „projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło" który traktować należy jako uzupełnienie planu miejscowego.

9) *Telekomunikacja:*

a) Plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Sochocinie oraz uzupełniająco z sieci telefonii bezprzewodowej. Stacje przekaźnikowe telefonii bezprzewodowej należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod usługi gospodarcze, przemysł lub w obrębie gruntów rolnych.

b) Sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych, w terenach otwartych dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych.

5. Komunikacja drogowa

1) Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych.

k) W zabudowie kolonijnej, na działkach o powierzchni minimum 4000m^2, należy wdrażać budowę oczyszczalni przyzagrodowych (jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe).

4) *Kanalizacja deszczowa :*

a) Wszystkie drogi wewnątrz jednostek osadniczych które posiadają nawierzchnię utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy odprowadzić do rowów przydrożnych.

b) Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych w granicach obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych (w tym zagród) po podczyszczeniu należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny, lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej. W zabudowie mieszkaniowej zaleca się wykorzystanie wód opadowych z budynków do celów gospodarczych np. podlewanie ogrodów.

5) *Usuwanie odpadów stałych :*

a) Plan ustala docelowo selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych w czterech typach pojemników, odpowiednio oznaczonych (na szkło, makulaturę, plastyk, odpady organiczne).

b) Odpady wywożone będą przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na międzygminne składowisko odpadów komunalnych lub przeznaczanie do odzysku. Alternatywą jest budowa gminnego składowiska odpadów komunalnych we wsi Kondrajec.

c) Zaleca się aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działek (których powierzchnia na to pozwala) a kompost wykorzystywać w uprawach.

6) *Zaopatrzenie w gaz :*

a) Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny wsi w gminie Sochocin ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^0 usytuowanej we wsi Sochocin.

b) W I etapie w sieć gazową wyposażyć należy zwarte jednostki osadnicze gdzie możliwe jest zaopatrzenie w gaz największej liczby mieszkańców.
Gazyfikacja wsi o zabudowie rozproszonej , może nastąpić w dalszej kolejności lub też zastąpić ją mogą inne źródła energii np. gaz propan-butan, olej opałowy lub energia elektryczna pochodząca ze źródeł odnawialnych (wiatrownie, zapory wodne).

c) Sieć gazowa średniego ciśnienia prowadzona będzie w pasach drogowych.

d) Dla gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk - Olsztyn ustala się strefę ograniczonego użytkowania szer. 75m (po 35m od osi przewodu) dla budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych.
Wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w tym pasie muszą być poprzedzone opinią PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyzna ul. J. Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

e) Odległości projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowej określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995r. (Dz.U. z 1995r. Nr 139 poz. 686). Zgodnie z w/wym. Rozporządzeniem w szczególnych przypadkach PGNiG S.A. może zmniejszyć odległości podstawowe.
Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r.. (Dz.U. Nr 97/2001).

f) Przy zalesianiu terenów przez które przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia oraz realizowaniu innych nasadzeń zieleni wysokiej należy pozostawić wolny pas terenu o szerokości 2m od osi przewodu gazowego.

- wodociąg „Niewikla",
- wodociąg „Smardzewo".

c) Dla ujęć wody na potrzeby wodociągów zbiorowych zaleca się wyznaczyć strefy ochrony pośredniej w zależności od jakości warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego stosownie do uregulowań Działu III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z 18 lipca 2001 r Prawo Wodne (Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229).

3) *Kanalizacja sanitarna:*

a) Plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.

b) Dla wsi objętych opracowaniem systemy kanalizacyjne opierać się będą na :

- budowie lokalnych małych zlewni grawitacyjnych dla zabudowy skoncentrowanej oraz zabudowy o korzystnym nachyleniu terenu,
- budowie lokalnych zlewni kanalizacji tłocznej z przepompowniami,
- budowie sieci rurociągów tłocznych tranzytowych z przepompowniami głównymi, którymi zebrane ścieki z układów lokalnych tłoczone będą do oczyszczalni ścieków we wsi Kondrajec, Koliszewo, Kołoząb i Pruszkowo,
- uzupełnieniu systemów zorganizowanych sieciowych asenizacją indywidualną opartą na atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych i przyzagrodowych oczyszczalniach ścieków (jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe).

c) Planowane rurociągi układane będą na działkach prywatnych oraz w drogach o nawierzchni żwirowej. Tam gdzie warunkuje to istniejąca zabudowa i istniejące uzbrojenie dopuszcza się układanie rurociągów w istniejących drogach o nawierzchni trwałej. Przejścia pod drogami wojewódzkimi i krajowymi należy wykonać za pomocą przewiertu sterowanego.

d) Dla zagród w których powstaną obiekty związane z przetwórstwem rolno-spożywczym należy wykonać mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków lub ścieki po wstępnym oczyszczeniu odprowadzić do kanalizacji wiejskiej.

e) Jakość ścieków odprowadzanych z oczyszczalni do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

f) W przypadku konieczności ustalenia dla planowanych oczyszczalni ścieków obszaru ograniczonego użytkowania nie mogą znaleźć się w jego granicach budynki mieszkalne (również w zagrodach rolniczych).

g) Do czasu pełnego skanalizowania obszaru dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych na terenie poszczególnych działek i opróżnianie ich okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

h) Po skanalizowaniu obszaru wsi ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacyjnej i likwidację zbiorników bezodpływowych.

j) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności. Szczególnej kontroli w aspekcie szczelności i udokumentowania wywożenia ścieków powinny być poddane zbiorniki wykonywane w zabudowaniach w pobliżu cieków, na terenach zabudowy letniskowej oraz na terenach pozbawionych warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego.

e) Wszystkie stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku Planu symbolem graficznym i literą „ A" podlegają ochronie konserwatorskiej:

- w strefie oznaczonych stanowisk archeologicznych wszelkie zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych, planowane inwestycje kubaturowe, drogowe oraz liniowe związane z infrastrukturą techniczną podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- wszelkie prace ziemne w rejonie stanowisk muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
- osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna zamierzająca prowadzić w obrębie stanowiska prace ziemne, obowiązana jest pokryć koszty nadzoru archeologicznego i badań archeologicznych oraz ich dokumentacji.

f) Ochroną należy objąć istniejące cmentarze i obiekty martyrologii. Na cmentarzach nieczynnych, całkowicie już zniszczonych wprowadzić zieleń parkową lub uporządkować zachowując zieleń powstałą z samosiewów, upamiętniając dawną funkcję terenu stosownym symbolem.

g) Ustala się objęcie ochroną starych cennych kapliczek i krzyży przydrożnych. Wymagają one szczególnej opieki i dbałości o to aby nie zniknęły z krajobrazu kulturowego, którego jako wyznacznik starych układów drogowych są stałym elementem.

h) Szczególną ochroną należy objąć szpalery drzew przy starych układach drogowych.

i) W przypadku wykrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów co do których istnieje podejrzenie iż posiadają one wartość zabytku należy dokonać czynności wskazanych w art. 32 Ustawy z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) *Na całym obszarze w granicach opracowania*, w miejscach wynikających z koncepcji budowy i rozbudowy urządzeń sieciowych, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych bez potrzeby dokonywania zmiany Planu: stacji transformatorowych, pompowni ścieków, lokalnych oczyszczalni wód deszczowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej, wiatrowni , realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
Wyjątek stanowi zakaz lokalizacji wiatrowni i stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej w korytarzach ekologicznych, na obszarach użytków ekologicznych i w zabudowie mieszkaniowej.

Podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej realizować należy w oparciu o rozdział 5 §140 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43/99 poz. 430).

Urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych, lub poza nimi w przypadku gdy wynikać to będzie z programów dotyczących poszczególnych rodzajów infrastruktury technicznej.

2) *Zaopatrzenie w wodę :*

a) Plan ustala iż wszystkie obiekty na obszarach objętych opracowaniem będą docelowo zaopatrywane w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.pożarowych z wodociągów zbiorowych. Tam gdzie brak sieci, do czasy jej budowy i realizacji przyłączy, jak również dla celów awaryjnych lub specjalnych, dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych, na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych.

b) Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy Sochocin oparte będzie na następujących wodociągach :

- wodociąg „Rzy",

- dwa dęby szypułkowe na terenie parku w Smardzewie,
- buk pospolity nad Raciążnicą w paru wiejskim w Smardzewie,
- dwa dęby szypułkowe przy drodze Kępa-Gutarzewo;
- 2 aleje zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: aleja dojazdowa do parku w Niewikli oraz aleje lipowe – pozostałości parku w Kucharach Żydowskich

Ochrona pomników przyrody ożywionej polega na zakazie wycinania, niszczenia lub uszkadzania, zrywania pączków kwiatowych, owoców i liści, nacinania drzew, rycia napisów i znaków. Zabronione jest zanieczyszczanie terenu w pobliżu obiektów, wzniecanie ognia, wchodzenie na drzewa oraz wznoszenie jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15m od pomnika lub w promieniu równym wysokości drzewa.

f) Zasady użytkowania obszarów i obiektów prawnie chronionych regulują przepisy szczególne.

7) *Odnośnie ochrony wartości kulturowych :*

a) Działania związane z ochroną zabytków reguluje Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568) oraz program opieki nad zabytkami (art. 87 w/wym. ustawy).

b) Dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ustala się :

- warunek prowadzenia wszelkich prac terenowych i robót budowlanych za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przed ustaleniem lokalizacji obiektu należy wystąpić o wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- utrzymanie historycznie ukształtowanego układu przestrzennego,
- wszelkie remonty należy prowadzić z użyciem materiałów budowlanych stosowanych tradycyjnie np. kamień, mur z cegły spoinowanej, drewno, dachówka ceramiczna, z uwzględnieniem historycznych tradycji związanych z podziałem i detalem architektonicznym,

c) Dla obiektów uznanych za zabytkowe – np. budynki mieszkalne, gospodarcze, dwory, kościoły, budowle techniki - lecz nie wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- w obrębie zachowanych tradycyjnych zespołów zabudowy zakaz zmiany rozplanowania budynków na działkach oraz zmiany kubatury budynków; wszelkie prace budowlane należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów budowlanych stosowanych tradycyjnie; nowe budynki wznoszone w sąsiedztwie powinny nawiązywać detalem i podziałem architektonicznym, skalą, bryłą, do tradycji historycznych;
- warunki dotyczące lokalizacji obiektu powinny zawierać warunek uzgodnienia projektu technicznego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- dla budynków w złym stanie technicznym, których nie da się uchronić przed zniszczeniem, należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozbiórkę poprzedzając ją wykonaniem dokumentacji inwentaryzacyjnej i fotograficznej.

d) Dla zabytkowych założeń zieleni ustala się :

- wykluczenie dalszej dewastacji resztek drzewostanu,
- naruszania układów przestrzennych,
- wznoszenia budowli które mogłyby szkodzić pozostałej roślinności parkowej,
- przekazanie obiektu zarządcy który mógłby zahamować proces dewastacji i miałby możliwość odtworzenia założeń parkowych.

b) Cała gmina Sochocin leży w granicach obszaru Zielone Płuca Polski celem którego jest zachowanie i odtwarzanie naturalnych walorów środowiska poprzez:

- poprawę stanu środowiska do poziomu wyznaczonego normami europejskimi,
- utrzymanie istniejącej sieci osadniczej w granicach zainwestowania z jednoczesną przebudową gospodarki wodno-ściekowej,
- rozwój usług dla ludności i rolnictwa,
- umiarkowany rozwój turystyki z ukierunkowaniem na formy pobytowe i krajobrazowe,
- dominację gospodarki rolnej z ukierunkowaniem na rolnictwo ekologiczne,
- ograniczenie areałów podlegających melioracji, położenie nacisku na melioracje odwadniająco-nawadniające,
- podniesienie rębności lasów i rezygnację z rębni całkowitych,
- maksymalne dolesienie w celu odbudowy i rekonstrukcji ciągów ekologicznych, ochrony cieków oraz zagospodarowanie gruntów niskiej jakości,
- racjonalną gospodarkę łowiecką o zadaniach hodowlanych,
- wykluczenie przemysłu i usług które znacząco oddziaływują na środowisko,
- prowadzenie skutecznych działań dla ograniczenia zanieczyszczania wód i powietrza.

c) Prawie cała gmina włączona jest w Obszar Chronionego Krajobrazu (oznaczony na rysunku Planu symbolem graficznym) gdzie obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2002 r. nr 203 poz. 4939)

d) Ustala się objęcie ochroną terenów biologicznie czynnych o najwartościowszych cechach środowiska uznanych za użytki ekologiczne – **UE**.
Ustala się objęcie ochroną 7 użytków ekologicznych (nr 22,23,24,25,46,47,48) ustanowionych Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Ciechanowskiego z 30.10.1996 r. (Dz.Urz.Woj. Ciechanowskiego nr 30 z 12.11.1996 r. poz. 108). Sześć użytków znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu, jeden poza, wszystkie w granicach areału lasów. Łączna powierzchnia użytków w gminie wynosi 13,50 ha.
Tereny te, to „nieużytki" głównie leśne z dużym zróżnicowaniem warunków fizyczno-biologicznych w ich obrębie, z ekosystemami charakteryzującymi się dużą produktywnością biologiczną, zasługujące na ochronę. Będą one pełnić dwie podstawowe funkcje :

- biocenotyczną polegającą na tworzeniu banku genów dzikich roślin i zwierząt, stanowić będą ostoje dzikiej zwierzyny oraz ostoje użytecznych gatunków roślin leczniczych, miododajnych i itp.,
- fizjocenotyczną polegającą na tworzeniu wysp w agrosystemach i lasach użytkowanych gospodarczo, uzupełniając korytarze ekologiczne i szlaki wędrówek zwierząt.

Dla terenów tych nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić je przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, zabudową, nadmierną antropopresją, gnojowicowaniem, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją. Tereny te powinny posiadać opracowania przyrodnicze.

e) Ochroną obejmuje się zgodnie z przepisami szczególnymi - drzewa uznane z pomniki przyrody ożywionej :

- dąb szypułkowy zwany „dębem królewskim" w Kucharach,
- dąb szypułkowy na terenie parku w Gutarzewie oraz lipę drobnolistną,
- trzy dęby szypułkowe o leśnictwie Kępa nieopodal drogi Gutarzewo-Malużyn,
- cztery dęby szypułkowe koło kościoła w Smardzewie,

warunków lokalnych. Zmiana taka może nastąpić jedynie w uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Rejonowy Oddział w Płońsku.
W celu zagwarantowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych ustala się warunek uzgadniania projektów zabudowy i zagospodarowania wszystkich działek przylegających do cieków i związanych z ciekami, lub położonych na terenach zdrenowanych oraz projektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z urządzeniami wodno-melioracyjnymi (budowle i urządzenia na terenach zdrenowanych, na rowach i rurociągach, w bezpośrednim ich sąsiedztwie, podłączone do nich lub przez nie przechodzące).

f) Na obszarach bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego ustala się :

- wykluczenie gnojowicowania gruntów rolnych,
- ograniczenie do rozmiarów optymalnych nawożenia mineralnego i stosowania środków ochrony roślin,
- wykluczenie powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych (np. nieszczelne zbiorniki na ścieki komunalne).

g) Dla ujęć wody zaleca się wyznaczyć strefę ochrony pośredniej podyktowaną warunkami infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego z którego ujmowana jest woda (stosownie do Działu III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne Dz.U. z 2001r. nr 115 poz.1229).

4) *Odnośnie ochrony powietrza :*

a) Emisja zanieczyszczeń do powietrza – wprowadzanie pyłów lub gazów – musi kształtować się poniżej poziomów dopuszczalnych ustalonych dla strefy w której leżą tereny objęte opracowaniem i programem ochrony powietrza.

b) Działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z art. 85-96 Dział II - „ochrona powietrza" Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska „".

5) *Odnośnie ochrony przed hałasem :*

a) Działania odnoszące się do ochrony przed hałasem powinny zmierzać do jego ograniczenia poniżej poziomu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów. Poziomy hałasu należy przyjąć stosownie do przepisów szczególnych i ustaleń Planu.

b) Prowadzący instalacje lub zakład powinien ograniczyć emisję hałasu do takiego poziomu jaki nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych poza terenem do którego posiada on tytuł prawny.

c) Zasady ochrony przed hałasem reguluje art. 112-120 Dział V Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów.

6) *Odnośnie obszarów i obiektów prawnie chronionych:*

a) Dolina rzeki Wkry jest fragmentem sieci ECONET-POLSKA. W koncepcji sieci układom dolinnym nadaje się rangę korytarzy łączących obszary węzłowe o znaczeniu krajowym oraz biocentra i strefy buforowe. Korytarz związany z doliną Wkry i jej dopływów , pokrywający się z Obszarem Chronionego Krajobrazu ma w skali kraju właśnie taką rangę.
Obszar doliny Wkry jest stosunkowo mało przekształcony. Prezentuje on siedliska hydrogeniczne zarówno rzek nizinnych , jak również łąkowe i bagienne. Mamy tu również siedliska hydrogeniczne zagrożone melioracjami i intensyfikacją rolnictwa.
Ustala się objęcie ochroną najcenniejszych ekosystemów jako dziedzictwa przyrodniczego Krajów Wspólnoty Europejskiej.

- utrzymanie koryta rzeki w stanie naturalnym,
- rekonstrukcję obudowy biologicznej dobierając skład gatunkowy roślin w zależności od warunków siedliskowych,
- wykorzystanie terenów nadrzecznych dla celów rekreacyjnych bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych i wznoszenia ogrodzeń,
- pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu (lasy łęgowe, zadrzewienia i zakrzaczenia, trwałe użytki zielone),
- ochronę walorów krajobrazowych,
- zakaz wysypywania i składowania odpadów przemysłowych, komunalnych, rolniczych i produktów toksycznych.

g) Zaleca się tworzenie funkcji uzupełniającej w rolnictwie jaką jest agroturystyka i wdrażanie ekologicznych metod produkcji żywności na potrzeby agroturystyki.

h) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **R** przeznacza się pod uprawy polowe. W granicach tych terenów dopuszcza się jedynie lokalizację zagród dla nowopowstających gospodarstw rolnych, których powierzchnia nie jest mniejsza od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie gminy (nie wliczając w to gruntów dzierżawionych) oraz drewniane wiaty lub stodoły niezbędne dla obsługi areału gruntów rolnych.
Nowe zagrody na terenach **R** mogą być lokalizowane przy istniejących drogach **KZp, KL, KD** wyposażonych w infrastrukturę techniczną (woda, elektryczność) i bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej.

j) Siedliska istniejące w granicach terenów **R** przeznacza się do zachowania, z możliwością ich rozbudowy. Ustala się możliwość realizacji w zagrodach rolniczych funkcji towarzyszącej - obiektów i urządzeń przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa z zastrzeżeniami zawartymi w Rozdziale II § 3 ust.1 p.3 niniejszej uchwały.

k) Dopuszcza się przekształcanie zagród po likwidowanych gospodarstwach rolnych na letnie domy mieszkalne lub jednorodzinne.

3) *Odnośnie ochrony wód :*

a) Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - cieków powierzchniowych, zbiorników i oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów.

b) Plan nakazuje ochronę roślinności nadwodnej, wodnej, roślinności bagiennej.

c) Zakazuje się zasypywania zbiorników i oczek wodnych, zaśmiecania ich odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi.

d) Zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby. Wprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie (art. 42 Prawo Wodne Dz.U. z 2001r. Nr 115 poz. 1229 ze zmianami).

e) Wprowadza się w myśl Ustawy Prawo Wodne z 18 lipca 2001r. nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż wód publicznych gwarantującego swobodne przechodzenie (Dz.U. z 2001r. Nr 115 poz. 1229).
Ze względu na konieczność umożliwienia dostępu do rowów i urządzeń melioracyjnych dla wykonywania ich konserwacji, ustala się nakaz pozostawienia pasa terenu wolnego od zabudowy, ogrodzeń trwałych i zadrzewień, szerokości minimum 4m dla rowów i rurociągów o średnicy równej lub większej niż 30cm, oraz 10 m dla rzek i kanałów, licząc od górnej krawędzi skarpy lub osi rurociągu. Istnieje możliwość zmniejszenia założonej szerokości pasa dostępu, w zależności od przeznaczenia terenu sąsiadującego i występujących

a) Działania związane z ochroną powierzchni ziemi należy prowadzić zgodnie z art. 101-111 Ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

b) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogącej pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych oraz zakaz działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych.

c) Nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych i torfowisk niskich śródpolnych, będących niszami ekologicznymi, siedliskami drobnej zwierzyny.

e) Dla korytarzy ekologicznych głównie o charakterze wodno-torfowiskowym, wodno-łąkowym, polnym lub mieszanym, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - oznaczonych na rysunkach Planów symbolem **KE** - towarzyszących głównym ciekom powierzchniowym obszaru, ustala się:

- zachowanie naturalnych kompleksów łąkowych,
- ochronę roślinności łęgowej i przystrumykowej dającej schronienie drobnej zwierzynie, pojedynczych samotnych drzew, zakrzewień miedzowych, kamionek,
- zakaz wydobywania torfu,
- zaniechanie melioracji odwadniających oraz prac mogących obniżyć poziom wód gruntowych,
- ograniczenie zanieczyszczeń powierzchniowych poprzez optymalne stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
- objęcia ochroną obudowy roślinnej wzdłuż cieków oraz lokalnych obniżeń terenowych i wykorzystanie jej dla poprawy obiegu wody w zlewni rolniczej oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów,
- obudowę tych ekosystemów kompleksami leśnymi, odbudowując tym samym korytarze migracji gatunków,
- pozostawienie 50-60% długości brzegów rzeki w formie niezalesionej aby umożliwić dostęp światła słonecznego do ekosystemu rzecznego oraz przewietrzanie jego powierzchni, zachowanie wysokich walorów widokowych i wypoczynkowych,
- wykluczenie powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych związanych ze składowaniem odpadów przemysłowych (toksycznych), komunalnych lub rolniczych.

f) Ustala się objęcie ścisłą ochroną i wyłączenie z zabudowy tarasu zalewowego rz. Wkry inaczej zwanego strefą przepływów wezbrań powodziowych (oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **TZ** i symbolem graficznym) - wyznaczonego zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasięg strefy przyjęto w oparciu o studium bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych, stosownie do art. 82 ust.1 pkt.3 Ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2001r nr 115 poz. 1229 ze zmianami), którego autorem jest Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. Strefa ta staje się uznanym prawnie obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i podlega ograniczeniom w użytkowaniu o których mowa w art. 83 ustawy Prawo wodne. Jest to obszar o najwyższej wartości środowiska, najmniej odporny na antropopresję. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

- zakaz wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- zakaz przekształcania terenu polegający na osuszaniu i kanalizowaniu cieków , nadsypywaniu skarp i przebudowie skarp, karczowaniu drzew (z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych),
- nakaz przekształcania znajdujących się w obrębie tarasu gruntów ornych w trwałe użytki zielone,

we władaniu PGL, pod budynkami i związanych z budynkami, które mogą być zbywane na cele inne niż leśne w rozmiarze niezbędnym dla ich użytkowania, bez potrzeby dokonywania zmiany planu.

g) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZN** - zieleń nieurządzona - nieużytki porośnięte samosiewami, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy.

h) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem graficznym i literami **KLs** przeznacza się pod główne kompleksy leśne. W granicach kompleksów znajdują się grunty leśne oraz grunty rolne marginalne dla rolnictwa, przeznaczone do zalesienia jak również użytki nie nadające się do zalesienia które mogą w stanie nie zalesionym stanowić uzupełniający składnik ekosystemu leśnego (np. łąki, pastwiska).
Ustala się nakaz zachowania istniejących lasów w granicach wyznaczonych głównych kompleksów leśnych jak również drobnych enklaw leśnych poza głównymi kompleksami leśnymi wyznaczonymi w Planie.

i) Dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych bezpośrednio przyległych do planowanych głównych kompleksów leśnych lub lasów istniejących poza tymi kompleksami, pod warunkiem iż nie są one przeznaczone do innego zagospodarowania niż pod uprawy polowe.

j) Zabudowania istniejące w granicach kompleksów leśnych przeznacza się do zachowania i użytkowania w sposób dotychczasowy lub jako zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz letnie domy mieszkalne. Zaleca się wykorzystanie tak usytuowanych zagród pod gospodarstwa agroturystyczne.

k) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o:

- opracowanie dotyczące wyznaczenia granicy rolno-leśnej która powinna łączyć różne ekosystemy uzupełniające się, tworząc ciągi ekologiczne i korytarze przemieszczania się gatunków, określając jednocześnie perspektywiczny sposób rolniczego i leśnego użytkowania gruntów,
- uproszczone plany urządzenia lasu,
- plany urządzenia lasów PGL,
- obowiązujące przepisy szczególne.

Planowane zalesienia realizowane będą w oparciu o Ustawę z dnia 28 września 1991r. o lasach.

l) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.

ł) W gospodarce leśnej preferować należy ekologiczny kierunek produkcji, wprowadzanie zmian w składzie gatunkowym drzewostanów, wydłużanie okresu rębności.

m) Zaleca się zakładanie poza ekosystemami leśnymi na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe plantacji drzew szybkorosnących, zapewniających produkcję surowca drzewnego dla potrzeb przemysłu i potrzeb energetyki. Uprawy te będą pełnić jednocześnie funkcję otuliny planowanych kompleksów leśnych.

n) Stosownie do art.113 i 114 Ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustala się dla terenów leśnych dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

2) *Dla powierzchni ziemi i terenów rolnych:*

usługowe i mieszkaniowe jeżeli nie będzie to kolidowało z budynkami sąsiadującymi (np. inwentarskimi na działce sąsiada).

13) Dopuszcza się realizację ferm hodowlanych znacząco oddziaływujących na środowisko w obrębie użytków rolnych bez potrzeby dokonywania zmiany planu. Wyklucza się jednocześnie lokalizację tych obiektów na gruntach nie posiadających warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego. Fermy muszą być obsługiwane prze drogi KD, KL, wyjątkowo KZp.
Dopuszcza się również w obrębie użytków rolnych realizację prowizorycznych budynków – stodół, wiat, magazynów – niezbędnych dla obsługi gospodarstwa – bez potrzeby dokonywania zmiany planu.

14) Usytuowanie budynków w siedliskach musi spełniać wymogi Rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 57 poz. 690).

15) Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg będą realizowane po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Forma ogrodzeń musi umożliwiać migrację płazów, gadów i drobnych ssaków. W ogrodzeniach należy przewidzieć nisze do pojemników na odpady komunalne.

16) Teren biologicznie czynny na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinien być mniejszy niż 60% ich powierzchni, na działkach letniskowych 70%, usługowych i przemysłowych 40%. Teren biologicznie czynny w granicach działki letniskowej należy zalesić lub zadrzewić.

17) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów usługowych lub przemysłowych, ewentualnie podział ich terenów na mniejsze jednostki, bez potrzeby dokonywania zmiany planu, pod warunkiem iż nowa ich funkcja nie pogorszy stanu środowiska i nie będzie kolidowała z sąsiadującą zabudową istniejącą i projektowaną.

18) Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego (Dz.U. z 1998r. nr 126 poz. 839);

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1) *Dla terenów lasów i zadrzewień:*

a) Plan zakłada umacnianie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa.

b) Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów.

c) Ustala się zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, rolniczymi i przemysłowymi.

d) Zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych dróg i urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

e) Ustala się nakaz pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, torfowisk, ostoi zwierząt oraz ochronę ich warunków siedliskowych.

f) Ustala się zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem terenów niezbędnych dla realizacji inwestycji publicznych. Zakaz ten nie dotyczy gruntów będących

budynki należy realizować bez podpiwniczenia, a funkcje gospodarcze lokować w poziomie parteru lub w budynku gospodarczym.

Dla budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych, ustala się maksymalną wysokość 1,5 - 2 kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym bez ścianki kolankowej. Poziom podłogi parteru przyjmować należy na wysokości do 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.

7) Budynki letniskowe należy realizować w postaci budynków wolnostojących , partero-wych o następujących standardach:

- poziom podłogi parteru ustala się maximum na wysokości 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
- dach nad budynkiem wykonać należy jako dwuspadowy lub wielospadowy, ze ścianką kolankową do wysokości 25 cm, o nachyleniu połaci dachowych 30-50^0, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej, oświetleniem poddasza oknami dachowymi lub lukarnami,
- budynki mogą być realizowane jako podpiwniczone jeżeli pozwala na to poziom wód gruntowych,
- ziemią z wykopów należy wykorzystać na formowanie tarasów ziemnych lub wywieźć na tereny rekultywowane.

Na terenie działki letniskowej dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, parterowego, z dachem dwuspadowym, bez poddasza, a nachyleniu połaci dachowych analogicznie jak w budynku mieszkalnym. Całkowita wysokość budynku do 4m od powierzchni terenu rodzimego, powierzchnia zabudowy do 20m^2.
Zaleca się łączenie garażu z budynkiem mieszkalnym.

8) Budynki mieszkalne należy sytuować od strony drogi do której działka przylega, kalenicą równolegle lub prostopadle do drogi, w podanej na planie linii zabudowy, w odległościach określonych w § 3 ust. 5 niniejszej Uchwały lub określonej przepisami szczególnymi.
W zabudowie kolonijnej, tam gdzie istnieje bliskie sąsiedztwo, należy dążyć do lokalizowania budynku mieszkalnego w nawiązaniu do budynku sąsiada jeżeli jest to budynek trwały w dobrym stanie technicznym a odległość od drogi nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi..
W zabudowie plombowej budynki mieszkalne można realizować w linii wyznaczonej przez sąsiadujące istniejące budynki trwałe w dobrym stanie technicznym, nie bliżej jednakże niż stanowią obowiązujące odległości ustawowe lub wskazane w planie.
Wyróżniające warunki sytuowania budynków mieszkalnych podane zostaną przy ustaleniach dla poszczególnych terenów.

9) Ustala się stopniową wymianę dachów płaskich - stropodachów, formy obcej architekturze lokalnej, na dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną, materiałami o fakturze dachówki lub blachą.

10) Na nowych działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego. Gabaryty tych budynków - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych analogicznie jak budynków mieszkalnych, bez poddasza. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek w granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą.
Ilość i rodzaj budynków w zagrodach dyktować będzie profil technologiczny gospodarstwa rolnego.

11) W kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej dopuszcza się realizację letnich domów mieszkalnych, pod warunkiem iż architektura tych budowli nie będzie odbiegała od lokalnych standardów zabudowy mieszkaniowej.

12) Dopuszcza się w przypadkach przekształcania zagród po likwidowanych gospodarstwach rolnych, przebudowę i przekształcanie budynków inwentarskich i gospodarczych na cele

podziałach dążyć do wydzielania działek o szerokości minimum 25 m. W uzasadnionych przypadkach , podyktowanych istniejącym układem granic własnościowych, dopuszcza się mniejszą szerokość działki niż ustalona wielkość minimalna, nie mniejszą jednakże niż 18m.

6) Plan wyklucza wtórny podział działek budowlanych mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie powierzchnie minimalne.
Orientacyjne zasady podziału terenu na działki budowlane zawierają rysunki Planu.

7) Odstępstwo od ustalonych minimalnych powierzchni działek budowlanych stanowić będą działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu.

2. Ustalenia lokalizacyjne:

1) W granicach terenów letniskowych **ML** nie dopuszcza się żadnej funkcji towarzyszącej.

2) W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **MN** wyklucza się realizację następujących usług :

a) warsztatów naprawczych samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, stolarskich, ślusarskich itp.,

b) punktów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m^2 (w odniesieniu do jednej działki budowlanej),

c) hurtowni, magazynów, placów składowych, obiektów przemysłowych itp.,

d) przedsięwzięć zaliczanych do kategorii „mogących znacząco oddziaływać na środowisko" w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z 24 września 2002 r. (Dz.U. Nr 179 poz. 1490)

e) wiatrowni, wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

3) Prowadzona działalność usługowa i przemysłowa musi spełniać wymogi obowiązujących aktualnie przepisów dot. ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza i ograniczenia hałasu. Eksploatacja instalacji powodująca emisje do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

4) Ustala się nakaz stosowania w realizowanych instalacjach najlepszej dostępnej techniki pozwalającej na osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska.

5) Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem, krajobrazem, nawiązujących do tradycji lokalnych w zakresie formy, detalu architektonicznego jak i stosowanych materiałów budowlanych.

6) Ustala się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących jednorodzinnych i w zagrodach o następujących standardach:

- o gabarytach jednej kondygnacji i wysokości do 8 m od powierzchni terenu rodzimego do głównej kalenicy lub więcej niż jednej kondygnacji na terenach wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- z dachem dwuspadowym lub wielospadowym,
- z dachem o nachyleniu połaci dachowych 30-50^0, krytym dachówką ceramiczną lub materiałami o fakturze dachówki lub bachą,
- z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych,
- poziom zerowy budynków należy realizować na wysokości maximum 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego; tam gdzie poziom wód gruntowych jest wysoki,

Rozdział II
Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem

§ 3. 1. Ustalenia przestrzenne:

1) Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest rolnictwo i mieszkalnictwo. Funkcjami uzupełniającymi są usługi dla ludności i rolnictwa.

2) Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej w granicach terenów i poza terenami wyznaczonymi na ten cel. Dopuszcza się możliwość wymiany budynków w siedliskach kolonijnych - rozbudowę, przebudowę, odbudowę lub remont - realizowanych przez właściciela siedliska.
Dla zagród usytuowanych kolonijnie nie ustala się ścisłych granic w obrębie których można realizować dodatkowe budynki. Musi to być jednakże bezpośrednia bliskość zabudowań istniejących, podyktowana względami funkcjonalnymi i technologicznymi gospodarstwa jak również warunkami jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 57 poz. 690).
W wypadku zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych realizacja zabudowy, uzupełnienie budynków musi zamykać się w granicach wydzielonej działki budowlanej.

3) Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, przemysłowej i gospodarczej. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektów w procesie restrukturyzacji, pod warunkiem iż nowa funkcja nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska ani też ograniczeń dla terenów sąsiadujących istniejących i projektowanych.

4) W zagrodach, w bezpośredniej ich przyległości, dopuszcza się realizację obiektów związanych z agroturystyką, przetwórstwem rolno-spożywczym i przechowalnictwem płodów rolnych (np. przetwórnie i przechowalnie owoców, warzyw). Obiekty które mogą znacząco oddziaływać na środowisko (np. ubojnie), można lokalizować wyłącznie w zagrodach położonych kolonijnie, nie posiadających bezpośredniego sąsiedztwa. Warunkiem funkcjonowania obiektu musi być spełnienie wymogów określonych aktów prawnych dot. ochrony środowiska.
Powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcję towarzyszącą w zagrodach nie może przekraczać 1 ha gruntów rolnych kl. IV lub 0,5 ha gruntów kl. III (nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze), a obiekt towarzyszący musi być funkcjonalnie związany z gospodarstwem rolnym.

5) Dopuszcza się zmianę funkcji zagród na funkcję letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną bez praw dokonywania wtórnych podziałów tzn. w miejscu jednej zagrody może powstać jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa.

6) Dla powstającej nowej zabudowy mieszkaniowej określa się następujące minimalne wielkości działek budowlanych:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 800 m^2, na terenach wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej 600 m^2,

b) dla sytuacji wyjątkowych, kiedy zachodzi potrzeba realizacji budynku mieszkalnego bliźniaczego lub realizacji plomby w zabudowie istniejącej nie określa się wielkości minimalnych,

c) dla budynków letniskowych powierzchnia 1500 m^2, na wskazanych w planie obszarach 2000m^2,

d) wielkość działek zagrodowych wynikać będzie z potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego,. Ustala się minimalną szerokość działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej – 20m. Zaleca się jednakże aby w

o) **RU** – usługi dla rolnictwa – obiekty mechanizacji rolnictwa, punkty skupu, magazyny, bazy zaopatrzenia itp.,

p) **ZP** – zieleń parkowa – zieleń zorganizowana, głównie zabytkowe parki podworskie,

q) **ZN** – zieleń naturalna – zieleń nie urządzona przez człowieka, trwałe łąki, pastwiska, nieużytki porośnięte samosiewami itp.,

r) **ZDz** - ogrody działkowe

s) **ZC** – cmentarze – teren przeznaczony na pochówki zmarłych z obiektami towarzyszącymi (kostnice, domy pogrzebowe) **ZCc** – cmentarze czynne, **ZCn** – cmentarze nieczynne,

t) **Ks** - usługi komunikacji – stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.,

u) **Ksp** – parkingi stałe i prowizoryczne,

w) **MOP** – miejsca obsługi podróżnych,

z) **TZ** – tereny zalewowe wyznaczone zasięgiem wody stuletniej (Q 1%),

x) **KE** – korytarze ekologiczne,

y) **UE** – użytki ekologiczne

18. usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publicznej lub usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

19. usługi lub działalność gospodarczą określa się jako:

a) nieuciążliwe - tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; należy przez to rozumieć działalność która nie stwarza negatywnego oddziaływania na otoczenie powodowanego emisją gazów, pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp. a także wynikającego ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem usługi i prowadzonej działalności;

b) uciążliwe - tj. nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

20. liniach rozgraniczających pasy drogowe - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, których przebieg może być regulowany w procesie opracowywania dokumentacji projektowej;

21. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego lub krawędzi jezdni; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia;

22. ściśle określonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego lub krawędzi jezdni;

23. zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji, do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu;

24. u.w.z. - należy przez to rozumieć proces ustalania warunków lokalizacji obiektu (wypis i wyrys z planu miejscowego).

naturalną wegetacją o powierzchni nie mniejszej niż $10m^2$ (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690);

9. działce budowlanej - należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie;

10. kalenicy głównej – należy przez to rozumieć najdłuższą główna kalenicę dachu będącą krawędzią przecięcia dwóch połaci dachowych nad zasadniczą bryłą budynku;

11. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, o określonych w Planie gabarytach;

12. zabudowie zagrodowej - **RM** - należy przez to rozumieć zabudowaną część gospodarstwa rolnego;

13. zabudowie letniskowej lub letnich domach mieszkalnych – **ML** -należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych, użytkowaną sezonowo lub całorocznie dla potrzeb rekreacji; w przypadku użytkowania całorocznego należy traktować ją jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

14. siedlisku - **M** - należy przez to rozumieć zabudowania zagrodowe, mieszkaniowe jednorodzinne i letnie domy mieszkalne;

15. usługach użyteczności publicznej - **U** - należy przez to rozumieć obiekty do wykonywania funkcji : administracji, kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia, opieki społecznej handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego), gastronomii, turystyki, rzemiosł (wyłącznie nie mogących znacząco oddziaływać na środowisko);

16. usługach podstawowych - **Up** - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców np. kioski - obiekty o małym zasięgu świadczeń, sklepy z art. podstawowymi, jedno lub kilkubranżowe (spożywcze, wędliniarskie, art. gosp. domowego, sklepy z art. do produkcji rolnej), punkty usługowe (np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie, itp.);

17. terenach do realizacji funkcji:

a) **US** – sportu i rekreacji - boiska sportowe, place gier i zabaw dla małych dzieci, pola namiotowe, plaże itp.,

b) **UO** - oświaty - szkoły wszystkich szczebli nauczania, przedszkola,

c) **UK** - kultury - biblioteki, kina, świetlice, obiekty sakralne, itp.,

d) **UZ** - zdrowia - gabinety lekarskie, apteki, itp.,

e) **UA** - administracji - urzędy, banki, itp.,

f) **UT** - telekomunikacji - urzędy pocztowe, stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej itp.,

g) **UH** – handel - obiekty w których lokuje się wymienioną funkcję na poziomie podstawowym, w skali dostosowanej do obsługiwanego terenu,

h) **UG** - gastronomii stałej i sezonowej,

i) **Ug** - usług gospodarczych - rzemiosło o zwiększonym stopniu uciążliwości (np.: stolarstwo, mechanika pojazdowa, ślusarstwo), składy, magazyny, handel hurtowy i detaliczny, usługi komunikacji itp.,

j) **P** – przemysłu - zakłady produkcyjne przemysłowe i rzemieślnicze,

k) **WZ** – zaopatrzenia w wodę – ujęcia wód głębinowych, stacje wodociągowe, zbiorniki retencyjne,

l) **NO** – gospodarki ściekowej – oczyszczalnie ścieków,

m) **NU** – składowanie odpadów,

n) **RP** - produkcji rolnej – zakłady gospodarki wielkoobszarowej, fermy hodowlane, zakłady ogrodnicze itp.,

j) stawek opłat od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami planu(art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

k) zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

4. Integralną częścią Planu są rysunki Planu sporządzone na mapach 1:5000 dla całych wsi w granicach obrębów geodezyjnych (załączniki 1-29) oraz w skali 1:2000 dla fragmentów wsi przeznaczonych pod zabudowę w układzie sekcyjnym o numerach 1-23, 25-28,.31, 33-43, 47-49, 51-55, 57, 59-64.

5. Oznaczenia na rysunkach planu obowiązują w zakresie:

a) symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ścisłe powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale;

b) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania:

- linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
- linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia w procesie projektowania inwestycji

c) linii rozgraniczających pasy drogowe.

§ 2. Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć ustalenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Wsi w Gminie Sochocin wynikające z przedmiotowej Uchwały której integralną częścią są rysunki Planu sporządzone na mapach w skali 1:5000,1:2000;

2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Sochocinie dotyczącą zagospodarowania terenów objętych opracowaniem;

3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);

4. obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty Planem w granicach ustalonych Uchwałą Rady Gminy, pokrywający się z obrębami geodezyjnymi wsi i granicą administracyjną gminy Sochocin;

5. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym lub symbolem graficznym;

6. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;

7. przeznaczeniu uzupełniającym - dopuszczalnym lub funkcji uzupełniającej – dopuszczalnej, należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodujące zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu, nie kolidujące z funkcją podstawową;

8. terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Koliszewo zał. nr 13,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kołoząb zał. nr 14,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kondrajec zał. nr 15,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kolonia Sochocin zał. nr 16,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kuchary zał. nr 17.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kuchary Żydowskie zał. nr 18,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Milewo zał. nr 19,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Niewikla zał. nr 20,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Podsmardzewo zał. nr 21,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Pruszkowo zał. nr 22,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Rzy zał. nr 23,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Smardzewo zał. nr 24,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Sochocin zał. nr 25,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Ślepowrony zał. nr 26,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wycinki zał. nr 27,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wierzbówiec zał. nr 28,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Żelechy zał. nr 29.

2. Uchwała zawiera ogólne ustalenia przestrzenne obowiązujące na całym obszarze gminy oraz ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów w granicach areałów poszczególnych wsi które przedstawiono w formie tekstowej i graficznej na mapach w skali 1:5000 i 1:2000.

3. Plany zawierają uregulowania w zakresie:

a) funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,

b) zasad podziału terenów na działki budowlane,

c) zasad ochrony środowiska i przyrody,

d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy
f) granic terenów i obiektów podlegających ochronie,

g) ograniczeń w użytkowaniu terenów i zasad zabudowy,

h) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

i) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

UCHWAŁA NR XVI/101/05
RADY GMINY w SOCHOCINIE
z dnia 19 maja 2005 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568); art.15, art.20 i art.29 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami); art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz.U. z 2 kwietnia 2004 r. nr 121 poz. 1266), art.14 ust. 3 Ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 56 poz. 679, Nr 86 poz. 958, Nr 120 poz. 1268 z 2001r., Nr 145 poz. 1623 z 2002r., Nr 25 poz.253, Nr 113 poz. 984 z 2001r., Nr 110 poz. 1189 z 2002r., Nr 200 poz. 1682, z 2003r., Nr 80 poz. 721 z 2004 r); oraz Uchwały Rady Gminy w Sochocinie z 20 grudnia 2002 r. nr III/24/2002 oraz z 18 grudnia 2003r. nr VIII/52/2003 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin , **Rada Gminy uchwala co następuje :**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Zakres regulacji Planu:

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin w postaci zbioru Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Wsi w Gminie Sochocin, w granicach administracyjnych Gminy. Planami składającymi się na całość opracowania są:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Baraki zał. nr 1,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Biele zał. nr 2,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Bolęcin zał. nr 3,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Budy Gutarzewskie zał. nr 4,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Ciemniewo Budy zał. nr 5,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Ciemniewo zał. nr 6,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Drożdżyn zał. nr 7
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gromadzyn zał nr 8,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gutarzewo zał. nr 9,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Idzikowice zał. nr 10,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Jędrzejewo zał. nr 11,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kępa zał. nr 12.

R.6727.306.2021

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN
pow. płoński woj. Mazowieckie

Uchwała Rady Gminy
w Sochocinie
nr XVI /101/05
z dnia 19 maja 2005r

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
nr 170, poz. 5409
z dnia 21 lipca 2005r

Zespół autorski opracowania :

proj. arch. Wiesława Wiklińska
uprawnienia urb.271/88
proj. mgr inż. Katarzyna Farska
techn. Łucja Wiklińska
techn. Zofia Czech

rok 2004- 2005

Zwolniono z opłaty skarbowej
na podstawie art.7 pkt 3 ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2021 r. poz.72)