MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy S O C H O C I N

dla terenów w granicach administracyjnych miejscowości: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikla, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin i Ślepowrony.

Uchwała Nr XXXI/233 / 2021 Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 27 sierpnia 2021 r
(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
poz. ..…… z dnia .....…..... 2021 r

Sochocin 2021 r

Uchwała Nr XXXI/233/2021

Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 27 sierpnia 2021r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych miejscowości: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikla, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin i Ślepowrony.

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 stawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1372), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz.741), w związku z uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr IX/75/2019 z dnia 23 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych miejscowości: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikla, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin i Ślepowrony i ze zmieniającą ją uchwałą Rady Gminy Sochocin nr XVI/131/2020 z dnia 20 maja 2020r, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.),

Rada Miejska w Sochocinie, postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych miejscowości: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikla, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin i Ślepowrony w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej **planem**.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1. części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
   - I. Ustalenia ogólne;
   - II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;
   - III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:
     1. Ciemniewo Budy (załącznik nr 1-1),
     2. Jędrzejewo (załącznik nr 1-2),
     3. Kolonia Sochocin (załącznik nr 1-3),
     4. Kołoząb (załącznik nr 1-4),
     5. Kuchary Żydowskie (załącznik nr 1-5),
     6. Milewo (załącznik nr 1-6),
     7. Niewikla (załącznik nr 1-7),
     8. Podsmardzewo (załącznik nr 1-8),
     9. Pruszkowo (załącznik nr 1-9),
     10. Smardzewo (załącznik nr 1-10),
     11. Sochocin (załącznik nr 1-11, 1-12, 1-13, 1-14),
     12. Ślepowrony (załącznik nr 1-15),
   - IV. Ustalenia końcowe.

2. części graficznej, na którą składa się 15 rysunków w skali 1:1000, zwanych dalej rysunkiem planu, stanowiących załącznik nr 1 do uchwały;
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4. rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
5. dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz.741 tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
   a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   b) Prawo ochrony środowiska,
   c) Ustawa o odpadach,
   d) Prawo wodne,
   e) Prawo budowlane,
   f) Ustawa o drogach publicznych,
   g) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   h) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m^2;
10. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

11. **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi terenu;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;
13. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
    1) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    2) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    3) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    4) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
14. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
4. zasad kształtowania krajobrazu.
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
6. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
7. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.
8. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
9. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
10. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
11. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

12. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
13. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
2. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem.
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. wymiarowanie w metrach.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
2. tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.
3. tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.
4. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.
5. tereny rolnicze i zieleń naturalna, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
6. tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.
7. tereny nieurządzonej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**.
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
9. tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
10. tereny głównych rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.
11. tereny publicznych parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.
12. tereny drogi (ulicy) publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP**.
13. tereny drogi (ulicy) publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.
14. tereny drogi (ulicy) publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**.
15. tereny drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.
16. tereny drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
17. tereny drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura).
2. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.
3. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu ponadlokalnym stanowi droga krajowa nr 50 oraz droga wojewódzka nr 632, dla których ustala się działania inwestycyjne związane z ich funkcjonowaniem.
2. Ponadto za obszary przestrzeni publicznej uznaje się tereny: dróg publicznych, placów i skwerów.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
   1) na terenach **MN** i **ML** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
   2) na terenach **U**, **RM** i **R** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
   3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zapobieganie niszczeniu wszelkich elementów przyrody żywej poprzez respektowanie zakazów, nakazów i ograniczeń oraz ustaleń dotyczących czynnej ochrony określonych w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny w miejscowościach: Ciemniewo Budy, Ciemniewo, Jędrzejewo, Kuchary Żydowskie, Podsmardzewo, Pruszkowo i Sochocin) oraz Krysko-Joniecki Obszar Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny w miejscowościach: Kołoząb, Niewikla i Ślepowrony), z późniejszymi zmianami.
3. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:
   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
   2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
   3) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;
   4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń.

4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej - dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków.
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach do tego przystosowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.
7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Przy zagospodarowaniu terenów (w tym także terenów zieleni) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów.
2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ochronę zabytkowego układu urbanistycznego we wsi gminnej Sochocin, stanowiącego obszar ochrony konserwatorskiej, częściowo objętego niniejszym planem (załącznik nr 1-14) i oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
2. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

1. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek o powierzchni innej niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzielania działek na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny w miejscowościach: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kuchary Żydowskie, Podsmardzewo, Pruszkowo i Sochocin) oraz Krysko-Joniecki Obszar Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny w miejscowościach: Kołoząb, Niewikla i Ślepowrony), zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U.2018 poz.1614 ze zm.). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 15. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy zagospodarowaniu objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej (**1 MN**) w obszarze wsi Niewikla ustala się obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w Rozporządzeniu Nr 7/2013 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 8.05.2013 r. w sprawie wprowadzenia programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych dla obszarów szczególnie narażonych.

2. Przy zagospodarowaniu objętych planem terenów w obszarze wsi: Sochocin (**1 R** - załącznik nr 1-11 i Ciemniewo Budy (**1 R** - załącznik nr 1-1) konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Olsztyn. Dla w/w terenów ustala się:
   1) utrzymanie stref kontrolowanych obejmujących pasy terenów po 15 i 35 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) zagospodarowanie w/w strefy kontrolowanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Przy zagospodarowaniu objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej (**1 MN**) w obszarze wsi Niewikla, znajdującego się w obszarze wymagającym ochrony wód, ustala się realizację wszelkich działań inwestycyjnych w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
   1) **KDGP** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP;
   2) **KDG** - drogi klasy głównej G;
   3) **KDZ** - drogi klasy zbiorczej Z,
   3) **KDL** - drogi klasy lokalnej L;
   4) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

2. Droga krajowa DK 50 klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz droga wojewódzka W 632 klasy głównej, stanowią inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na przebiegu w/w dróg należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas oraz poprzez planowane drogi dojazdowe lub serwisowe – w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.
3. Dla terenów dróg publicznych ustala się:
   1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
   2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
   3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
   4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
   7) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   8) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
   9) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie.
4. Dla terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych, ustala się:
   1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
   2) szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.
   3) szerokość istniejących dróg wewnętrznych i dojazdowych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
   4) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;

5) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
6) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7) zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
8) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. Ustala się układ komunikacji pieszo-jezdnej:
   1) tereny ciągów pieszo-jezdnych.
6. Ustala się układ komunikacji pieszej:
   1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.
7. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
   1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;
   2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.
8. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
   3) zabudowa rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na budynek,
   4) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
   5) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
   6) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
   7) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
   8) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,
   9) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
   10) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
   11) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) gazową,
   6) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi.
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. W przypadku braku możliwości ich poprowadzenia w liniach rozgraniczającymi dróg, opuszcza się inną ich lokalizację przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych.
6. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.;
8. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.
10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez istniejącą i planowaną zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków w miejscowości Kondrajec, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków.
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki dowożone będą wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego przy gminnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Kondrajcu) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). .

12. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną (sieć rozdzielcza SN15Kv od GPZ w Płońsku), zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania.
15. Utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych.
16. We wsi gminnej Sochocin oraz w miejscowościach Bolęcin i Kuchary Żydowskie dostępny jest gaz ziemny sieciowy poprzez gazociąg średniego ciśnienia od stacji redukcyjno-pomiarowej, z wykorzystaniem przebiegających przez teren gminy dwóch nitek gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Płońsk-Ciechanów. Istnieje możliwość jego rozbudowy zgodnie z „Założeniami do planu zaopatrzenia gminy SOCHOCIN w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe" z 2006 roku. Zaopatrzenie w gaz płynny propan-butan odbywa się poprzez punkty sprzedaży gazu w poszczególnych miejscowościach.
18. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowisk.
19. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.
20. Dla terenów rowów melioracyjnych oraz terenów do nich przyległych plan ustala:
    1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych,
    2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych i rzek w odległości mniejszej niż 3 m od ich górnej krawędzi;
    3) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi koryta rzeki lub rowu.
21. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 19. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

1. W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 20. Stawka procentowa.

1. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale IV – **Ustalenia końcowe**.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.

1. CIEMNIEWO BUDY (załącznik nr 1-1)

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. przeznaczenie uzupełniające terenu - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu oraz możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. zakaz lokalizowania:
   1) zakładów produkcyjnych,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 25 m,
   2) powierzchnia działki - minimum 1200 m^2,
   3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m^2;
9. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   3) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

10. gabaryty budynków:
    1) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    2) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
11. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
    3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
12. obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną ruchu przyspieszonego **1 KDGP** (droga krajowa nr 50);
13. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
14. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
15. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 2;
18. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
19. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
2. zakaz lokalizowania:
    1) budynków poza obszarami wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

3. dopuszcza się lokalizację:

1) w obszarach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami nowych budynków i urządzeń związanych z hodowlą i chowem zwierząt o wielkości obsady do 40 DJP oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub obsługi tych obiektów,

2) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

3) terenów zieleni i ogródków działkowych,

4) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

5) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;

4. dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;

3) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 0,5,

4) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,30,

5) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej,

6) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

5. gabaryty budynków:

1) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,

2) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i wysokości maksimum 12 m;

6. obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną ruchu przyspieszonego **01 KDGP** (droga krajowa nr 50);

7. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;

8. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

9. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

10. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

11. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 2;
12. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
13. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDGP**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (w ciągu drogi krajowej nr 50) oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

2. JĘDRZEJEWO (załącznik nr 1-2)

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN** i **2 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.7;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
16. przy zagospodarowaniu terenu **2 MN** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
17. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
18. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ML** i **2 ML** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. możliwość lokalizacji obiektów usług nieuciążliwych;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku rekreacji indywidualnej, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z jego bryłą;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) powierzchnia działki - minimum 1500 m^2,

3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,05 maksimum 1,0;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20,
   5) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki rekreacji indywidualnej – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 9 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 9 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) dla funkcji rekreacji indywidualnej co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
   3) dla funkcji usługowej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
16. przy zagospodarowaniu terenu **2 ML** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

17. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
18. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1 RM**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi (w tym usługi agroturystyki), zieleń urządzona, drogi dojazdowe, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji o wielkości obsady do 40 DJP;
4. zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
5. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2;
   3) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60;
6. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
   2) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
7. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
10. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

11. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
14. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia oraz drogi dojazdowe;
2. utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. na terenach lasów dopuszcza się:
5. lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   1) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD** i **2 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. na skrzyżowaniach konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDW** i **2 KDW**, ustala się:

1. przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
3. szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
4. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
5. na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
7. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3. KOLONIA SOCHOCIN (załącznik 1-3)

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZD**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – istniejące ogrody działkowe w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2. przeznaczenie uzupełniające - elementy towarzyszące, takie jak: drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, parkingi, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
4. utrzymanie istniejącej zabudowy a dla budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;
5. zakaz lokalizowania:
   1) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg;
   2) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
6. teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
7. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 70% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynna;
8. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych;
9. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
10. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
11. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
13. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
14. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;

15. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **Z**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2. dopuszcza się realizację usług rekreacji i wypoczynku (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. boiska sportowe, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);
3. możliwość wykorzystania terenu do lokalizacji funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, koncerty, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.);
4. zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się realizację sezonowych tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych trwale z gruntem (np. wiaty, zadaszenia);
5. zakaz lokalizowania:
   1) budynków,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
6. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych,
8. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
9. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
10. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
11. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **WS**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych – fragmenty rzeki Wkry;

2. zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem: służących regulacji wód, gospodarowaniu wodą, zabezpieczających przed powodzią oraz infrastruktury transportowej i rekreacyjnej;
3. przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
4. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
5. w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki i terenów nadbrzeżnych,
   2) zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,
   3) zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.

4. KOŁOZĄB (załącznik 1-4)

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN** i **2 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;

4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,

5) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

9. gabaryty budynków:

1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.

10. zasady ochrony środowiska:

1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

11. obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną (droga wojewódzka nr 632) i planowaną drogę dojazdową **1 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;

13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

16. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;

17. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;

2. zakaz lokalizowania:
   1) budynków poza obszarami wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
3. dopuszcza się lokalizację:
   1) w obszarach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami nowych budynków i urządzeń związanych z hodowlą i chowem zwierząt o wielkości obsady do 40 DJP oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub obsługi tych obiektów,
   2) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
4. dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,3 ha;
   3) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 0,5,
   4) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3,
5. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne - z dachami płaskimi oraz dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
   2) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem płaskimi oraz dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
6. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
8. obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną **1 KDG** (droga wojewódzka nr 632) i planowaną drogę dojazdową **1 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
9. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;

10. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
11. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
12. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
14. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW**, ustala się:

1. przeznaczenie - na urządzenie drogi wewnętrznej oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
4. na skrzyżowaniach konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. KUCHARY ŻYDOWSKIE (załącznik 1-5)

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 RM**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2. przeznaczenie uzupełniające – usługi (w tym usługi agroturystyki), zieleń urządzona, drogi dojazdowe, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 40 DJP;
4. zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
5. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2;
   3) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
6. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
   2) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
7. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
10. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
11. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
14. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

15. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
2. zakaz lokalizowania:
   1) budynków,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
3. dopuszcza się lokalizację:
   1) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   4) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
4. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
5. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
4. linię rozgraniczającą symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

6. MILEWO (załącznik 1-6)

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN** i **2 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust.8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW**, ustala się:

1. przeznaczenie - na urządzenie drogi wewnętrznej oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
4. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
5. na skrzyżowaniach konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
8. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

7. NIEWIKLA (załącznik 1-7)

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;

7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w Rozporządzeniu Nr 7/2013 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 8.05.2013 r. w sprawie wprowadzenia programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych dla obszarów szczególnie narażonych;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się realizację wszelkich działań inwestycyjnych w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, wynikających z położenia w obszarze wymagającym ochrony wód.
18. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
19. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

8. PODSMARDZEWO (załącznik 1-8)

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
3. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
2. zakaz lokalizowania:
   1) budynków,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
3. dopuszcza się lokalizację:
   1) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   4) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
4. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
5. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

9. PRUSZKOWO (załącznik 1-9)

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;

13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDL**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy lokalnej (w ciągu drogi powiatowej 3049W) oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy lokalnej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

10. SMARDZEWO (załącznik 1-10)

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
6. zakaz lokalizowania:
   1) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 20 m,
   2) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,
   3) powierzchnia działki - minimum 800 m^2,
   4) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,10 maksimum 1,00;
   3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m^2;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   5) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
9. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki usługowe – z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m, poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   3) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.

10. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
8. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

11. SOCHOCIN (załącznik 1-11)

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. przeznaczenie uzupełniające terenu - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
5. zakaz lokalizowania:
   1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
6. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 25 m,
   2) powierzchnia działki - minimum 1200 m^2,
   3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
7. minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m^2;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   3) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. gabaryty budynków:
   1) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
10. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.

11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych i dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;

12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;

13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;

16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;

2. zakaz lokalizowania:

   1) budynków,

   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

3. dopuszcza się lokalizację:

   1) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) terenów zieleni i ogródków działkowych,

   3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

   4) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;

4. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych i dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;

5. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
9. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
10. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW**, ustala się:

1. przeznaczenie - na urządzenie drogi wewnętrznej oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

4. szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
5. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
6. dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

12. SOCHOCIN (załącznik 1-12)

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. przeznaczenie uzupełniające terenu - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
5. zakaz lokalizowania:
   1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
6. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 25 m,
   2) powierzchnia działki - minimum 1200 m^2,
   3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

7. minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m^2;
8. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   3) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. gabaryty budynków:
   1) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
10. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
   3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
11. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
12. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
13. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
16. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
2. zakaz lokalizowania:
   1) budynków poza obszarami wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
3. dopuszcza się lokalizację:
   1) w obszarach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami nowych budynków i urządzeń związanych z hodowlą i chowem zwierząt o wielkości obsady do 40 DJP oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub obsługi tych obiektów,
   2) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
4. dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,3 ha;
   3) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 0,5,
   4) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3,
5. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne - z dachami płaskimi oraz dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
   2) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem płaskimi oraz dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
6. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
8. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych i dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;

9. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
10. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
11. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
12. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 2;
13. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
14. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
15. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy głównej (w ciągu drogi powiatowej 3042W) oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
5. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. na skrzyżowaniach konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
10. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. wyznaczenie pasa terenu umożliwiającego realizację drogi klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
5. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
9. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
10. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

13. SOCHOCIN (załącznik 1-13)

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia oraz drogi wewnętrzne;
2. utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. na terenach lasów dopuszcza się:
   1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   3) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KS**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - teren parkingu (miejsca postojowe w formie otwartego parkingu terenowego);
2. przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona oraz izolacyjna, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. zakaz lokalizowania:
   1) budynków,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
4. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
   3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń;
5. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
6. konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
7. możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
8. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
9. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
10. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDG**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy głównej (w ciągu drogi powiatowej 3041W) oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

3. linię rozgraniczającą ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
4. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
5. wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
9. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDD** i **2 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
3. wyznaczenie pasów terenu umożliwiających realizację dróg klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi), zgodnie z rysunkiem planu;
4. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
5. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

14. SOCHOCIN (załącznik 1-14)

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu oraz możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
5. zakaz lokalizowania:
   1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych;
6. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   3) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
7. gabaryty budynków:
   1) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   2) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
8. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
   3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
9. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

10. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
11. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
13. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
14. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
15. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1 KDZ**, ustala się:

1. przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy zbiorczej (w ciągu drogi powiatowej 3036W) oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
2. zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
4. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
6. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z jej funkcjonowaniem;
2. przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury;
3. utrzymanie istniejącego zielonego skweru wraz z figurką;

4. dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
5. dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych
6. dopuszcza się możliwość realizacji obiektów budowlanych nie związanych trwale z gruntem (np. wiaty, zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;
7. szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
9. dla części terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
10. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (w tym urządzeń gminnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej), cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

15. ŚLEPOWRONY (załącznik 1-15)

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. przeznaczenie uzupełniające terenu - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu oraz możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. zakaz lokalizowania:
   1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

3) tymczasowych obiektów budowlanych;

7. zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość działki - 25 m,
   2) powierzchnia działki - minimum 1200 m^2,
   3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m^2;
9. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   3) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
10. gabaryty budynków:
    1) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    2) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
11. zasady ochrony środowiska:
    1) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
    3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
12. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
13. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 8;
14. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
15. konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
16. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
17. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

18. przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 66. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM** i **2 RM**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
2. przeznaczenie uzupełniające – usługi (w tym usługi agroturystyki), zieleń urządzona, drogi dojazdowe, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej położonych w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 40 DJP;
4. zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
5. wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
   2) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2;
   3) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
   4) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
6. gabaryty budynków:
   1) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
   2) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu.
7. zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
10. konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

11. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18;
14. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
15. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 67. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 R** i **2 R**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych;
2. zakaz lokalizowania:
   1) budynków,
   2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
3. dopuszcza się lokalizację:
   1) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   4) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
4. obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe;
5. możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
6. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia;
7. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
8. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL** i **2 ZL**, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia oraz drogi dojazdowe;
2. utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   3) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
6. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
7. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WR** i **2 WR**, ustala się:

1. przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3. przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 70. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu (zgodnie z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości:

1. 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **ML**, **RM**, **U**;
2. 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R**, **ZL**, **Z**, **KS**, **WS**, **WR**, **KDGP**, **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KDW**.

§ 71. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2005 roku, poz. 5409 oraz dwie zmiany tego planu:

1. zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Południe" dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy zatwierdzona Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7159);

2. zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Wschód" dla terenów położonych we wsiach: Bolęcin, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy zatwierdzona Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7158);

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sochocin.

§ 73. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

Monika Makowska-Chojnacka

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 2021
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia ..... 2021r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM O SPOSOBIE ROZPATRZENIA WNIESIONYCH UWAG

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy SOCHOCIN

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2019 z dnia ..... 2019r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	07.06.2021	osoba fizyczna	usunięcie zapisu wyznaczającego minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego	działka nr 119 Kołoząb	1 MN i 2 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					uwaga bezprzedmiotowa ze względu na usytuowanie działek
			możliwość projektowania budynków z dachami jednospadowymi i dwuspadowymi			●				
			możliwość realizacji ogrodzeń o wysokości 2,20 m				●			utrzymanie zasady obowiązującej w miejscowych planach zachowanie estetyki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu
			usunięcie zakazu lokalizowania budynków	działka nr 119 Kołoząb	1 R - teren rolniczy i zieleń naturalna	●				
			możliwość realizacji ogrodzeń o wysokości 2,20 m				●			utrzymanie zasady obowiązującej w miejscowych planach zachowanie estetyki na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu
2	15.06.2021	osoba fizyczna	zmiana kąta nachylenia dachu „ do 45° "	działka nr 208/2 Kuchary Żydowskie	1 RM - teren zabudowy zagrodowej	●				
3	15.06.2021	osoba fizyczna	dopuszczenie budowy budynków i tworzenia siedlisk rolniczych	działka nr 208 Sochocin	1 R - teren rolniczy i zieleń naturalna	●				
				działka nr 56 Ciemniewo Budy	1 R - teren rolniczy i zieleń naturalna	●				

.....
(podpis Burmistrza)

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Miejskiej w Sochocinie

Nr XXXI/233/2021 z dnia 27 sierpnia 2021r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych miejscowości: Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikla, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin i Ślepowrony**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz.741 tekst jednolity), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz.1372) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
   a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
   b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
   a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,
   b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

§ 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 poz. 1219 tekst jednolity), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 2021 poz.716 tekst jednolity).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2020 poz. 2028 tekst jednolity), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz cieplnych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Planie gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Sochocin”

Załącznik Nr 4

do Uchwały Rady Miejskiej w Sochocinie

Nr XXXI/233/2021 z dnia 27sierpnia 2021r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej, zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021r. poz.741):