Z M I A N A M I E J S C O W E G O P L A N U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„Gmina Sochocin - Południe”

dla terenów położonych we wsiach:

Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy

Uchwała Nr V/41/2015 Rady Gminy Sochocin
z dnia 31 marca 2015 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia ..... poz. ……

O p r a c o w a n i e :

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Sochocin 2015 r

Uchwała Nr V/41/2015
Rady Gminy Sochocin
z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Południe" dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XVIII/152/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin - Południe" dla terenów położonych we wsiach Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy i ze zmieniającą ją uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr …../…../2015 z dnia …….. 2015 r, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XI/78/2000 z dnia 22 września 2000 r i zmienionego uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr IV/25/2007 z dnia 31 stycznia 2007r),

Rada Gminy Sochocin, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin (przyjętego Uchwałą Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005r) pod nazwą „Gmina Sochocin - Południe", dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy, o łącznej powierzchni ok. 72 ha, zwaną 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. Biele,
2. Drożdżyn,
3. Gromadzyn,
4. Kołoząb,
5. Milewo,
6. Niewikla,
7. Ślepowrony,
8. Wierzbówiec,
9. Żelechy.

IV. Ustalenia końcowe.

2) Części graficznej, na którą składa się 15 rysunków w skali 1:2000, 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 zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do 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. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - Ustawa o ochronie przyrody,
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji 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), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: logii, balkonów, werand, wykusz, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,50 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
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:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;

14. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
15. **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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. 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;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
9. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. 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. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony kultury współczesnej;

§ 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 terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN**, **ML** ,**RM**, **U**, **U.P**, **R.Z**, **R.Z/Z**, **ZL**, **ZLD**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KDW**.

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 w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
4. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U. P**;
6. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
7. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z/Z**;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
10. tereny dróg publicznych:
    1) drogi zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
    3) drogi lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
    4) drogi dojazdowe klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
11. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza terenami dróg publicznych **KDZ**, **KDL** i **KDD**, dla których ustalenia zawarto w § 16 i w rozdziale III.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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**, **U.P**, **RM**, **R.Z** i **R.Z** - 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. 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. Dla terenów objętych planem dopuszczalne poziomy hałasu zostały określone w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale II;

   3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

   4) lokalizacja obiektów o wysokości powyżej 50 m nad poziom morza na obszarze objętym granicą planu wymaga uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego);

3. Dla terenów **RM** i **RZ** zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;

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. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
10. 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.
11. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
12. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ochronę obiektów zabytkowych (budynki mieszkalne i gospodarcze oznaczone symbolami graficznymi) na terenie wsi Biele (załącznik nr 1-1), Gromadzyn (załącznik nr 1-4) i Kołoząb (załącznik nr 1-7,) wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i objętych niniejszym planem. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obiektów w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
2. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

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

§ 13. 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.

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

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem - konieczność uwzględnienia Obszarów Chronionego Krajobrazu (fragment Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz fragment Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego:

- nr 24 z dnia 15.07.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2456), z późniejszymi zmianami;

- nr 22 z dnia 15.07.2005 roku w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2454), z późniejszymi zmianami;

2. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem - konieczność uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
3. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem konieczność uwzględnienia korytarzy ekologicznych (oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**) związanych z doliną rzeki Wkry i jej dopływów.

   Dla w/w terenów ustala się:

   1) wykluczenie powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów przemysłowych, komunalnych i rolniczych,
   2) zakaz wydobywania torfu,
   3) zachowanie naturalnych kompleksów łąkowych,
   4) zaniechanie melioracji odwadniającej oraz prac mogących obniżyć poziom wód gruntowych,
   5) ograniczenie zanieczyszczeń powierzchniowych poprzez właściwe stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
   6) obudowa ekosystemów rzecznych terenami leśnymi, które pozwolą odtworzyć korytarze migracji gatunków - pozostawienie 50-60% długości brzegów rzeki jako niezalesionych w celu ułatwienia dostępu światła słonecznego do ekosystemu rzecznego i jego przewietrzania, przy zachowaniu wysokich walorów wypoczynkowych i widokowych,
   7) objęcie ochroną obudowy roślinnej wzdłuż cieków oraz lokalnych obniżeń terenowych z wykorzystaniem jej dla poprawy obiegu wody w zlewni oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów,
   8) ochronę roślinności łęgowej i przystrumykowej będącej schronieniem dla drobnej zwierzyny i ptactwa, pojedynczych drzew i zakrzewień

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

1. Przy zagospodarowaniu objętych planem terenów rolnych (**R.Z**) 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 bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego ustala się:
   a) wykluczenie powstawania zanieczyszczeń punktowych oraz powierzchniowych (np. nieszczelne bezodpływowe, opróżniane okresowo zbiorniki ścieków komunalnych;
   b) zakaz gnojowicowania gruntów rolnych;
   c) ograniczenie nawożenia mineralnego i stosowania środków ochrony roślin do wielkości właściwych dla danego terenu;

§ 16. 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) **KDG** - droga główna klasy G;
   2) **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
   3) **KDL** - drogi lokalne klasy L;
   4) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.
2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:
   1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
   2) 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);
   3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
   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 dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   7) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

8) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

9) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

10) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

11) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;

2) 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. Dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) 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 konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

8) 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);

9) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

10) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

11) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

12) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustala się układ komunikacji pieszej:

1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

5. 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 o przebiegu wskazanym na rysunku planu.

6. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,

7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

§ 17. 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, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
6. 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, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych i w porozumieniu z zarządcą sieci; Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
7. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

8. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej;
9. Gospodarka odpadami – należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, 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;
11. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
12. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^0 usytuowanej we wsi Sochocin, przy ul .Leśnej;
14. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
16. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
17. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
18. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19. Dla terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

- obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących rowów odwadniających,

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu lub brzegu rzeki;

- możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu lub brzegu rzeki, zgodnie z rysunkiem planu;

20. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 18. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

§ 19. Stawka procentowa.

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, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

1. BIELE (załącznik nr 1-1, 1-2)

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,29 ha,
02 MN - pow. ok. 0,26 ha,
03 MN - pow. ok. 0,38 ha,
04 MN - pow. ok. 0,45 ha,
05 MN - pow. ok. 0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenu **02 MN** ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;

4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość; 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenów **01 MN** i **02 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Dla terenów **03 MN** - **05 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu gminnej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038W) i 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenów **03 MN** - **05 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu;

4) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;

5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), drogę lokalną **01 KDL** oraz planowaną drogę wewnętrzna **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. 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;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
22. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
23. Przy zagospodarowaniu terenów **03 MN** i **04 MN** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
25. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN** - **04 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
26. Przy zagospodarowaniu terenów **03 MN** - **05 MN** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 ML - pow. ok. 0,68 ha,
02 ML - pow. ok. 0,23 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: - 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m^2, z tolerancją 20%;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (powiatowa droga nr 3038 W) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu i terenu przeznaczonego do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 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 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

14. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu;

15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

17. 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;

18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

19. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu przeznaczonego do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ML** ustala się w wysokości 10 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 RM - pow. ok. 0,92 ha,
02 RM - pow. ok. 0,92 ha,
03 RM - pow. ok. 5,64 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń 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 z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenu **01 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Dla terenów **02 RM** i **03 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   3) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

5) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) i drogę lokalną **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

12. 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;

13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

17. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** (budynek gospodarczy na działce nr ewid. 5/2) obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **02 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **02 RM** i **03 RM** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 U.P - pow. ok. 0,71 ha,
02 U.P - pow. ok. 0,85 ha,
03 U.P - pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **01U.P** i **02 U.P** ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
8. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m,

2) Powierzchnia: minimum 0,20 ha, z tolerancją 20%;

3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 0,20 ha, z tolerancją 20%;

10. Zakaz lokalizowania:

1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

3) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenu **01 U.P** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) oraz z uwzględnieniem terenów lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenów **02 U.P** i **03 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) i odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00,
minimum 0,05;

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

5) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,

b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.

12. 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 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

14. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

15. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu;

16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

    6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,

    7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

19. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23. Przy zagospodarowaniu terenów **02 U.P**, **03 U.P** i części **01 U.P** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.P** ustala się w wysokości 10 %.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 1,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3038 W (Kołoząb - Biele) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogi wewnętrzne;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu **02 KDL** ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDW - pow. ok. 0,11 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu **01 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

2. DROŻDŻYN (załącznik nr 1-3)

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,46 ha,
02 MN - pow. ok. 0,48 ha,
03 MN - pow. ok. 1,20 ha,
04 MN - pow. ok. 0,51 ha,
05 MN - pow. ok. 0,48 ha,
06 MN - pow. ok. 0,21 ha,
07 MN - pow. ok. 1,48 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Dla terenu **07 MN p**rzedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: - 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancja 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenów **01 MN** - **03 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Dla terenów **04 MN** i **05 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632) i 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   3) Dla terenów **06 MN** i **07 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632) i 10 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   4) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
      minimum 0,10;
   5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą (droga wojewódzka nr 632), drogę lokalną oraz planowaną drogę wewnętrzna **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. 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;

20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenu **07 MN** ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
22. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
23. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** konieczność uwzględnienia istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany lokalizacji w/w obiektu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
24. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
25. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
26. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
27. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN**, **06 MN** i **07 MN** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
28. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 RM - pow. ok. 0,26 ha,
02 RM - pow. ok. 0,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Dla terenu **01 RM** przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
      b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu;

11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

12. 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;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
17. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
18. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 U - pow. ok. 0,80 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

4. 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,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
5. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 25 m,
   2) Powierzchnia: minimum 5000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 2500 m^2, z tolerancją 20%;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
   4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na 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 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

10. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
11. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga wojewódzka nr 632) oraz planowaną drogę wewnętrzną **01 KDW**, 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 § 16 ust. 6;
13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
14. Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
16. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
17. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
18 Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
19. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z - pow. ok. 4,13 ha,
02 R.Z - pow. ok. 2,84 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.
3. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Dla terenu **01 R.Z** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga wojewódzka nr 632) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Dla terenu **02 R.Z** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
   3) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;
   4) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   5) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

7) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

8) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

7. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą **KDZ** (droga wojewódzka nr 632) oraz planowaną drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11. Przy zagospodarowaniu terenu **01 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

12. Przy zagospodarowaniu terenu **01 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

13. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w 15, ust.2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

14. Przy zagospodarowaniu terenu **01 R.Z** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

15. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZLD - pow. ok. 3,64 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych, oraz cieków
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDZ - pow. ok. 0,07 ha,
02 KDZ - pow. ok. 0,13 ha,
03 KDZ - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632),- droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu;
2. Wyznaczenie pasów terenów **01 KDZ**, **02 KDZ** i **03 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą dla terenów **01 KDZ**, **02 KDZ** i **03 KDZ** ustala się w odległości 12,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia za pośrednictwem istniejących zjazdów, poprzez istniejącą drogę **01 KDL** i drogi wewnętrzne;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - drogi jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDW - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu **01 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

3. GROMADZYN (załącznik nr 1-4, 1-5)

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,50 ha,

02 MN - pow. ok. 0,13 ha,
03 MN - pow. ok. 0,17 ha,
04 MN - pow. ok. 0,71 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
7. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
8. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Dla terenów **02 MN** - **04 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

3) Intensywność zabudowy; maksimum 1,00
minimum 0,10;

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

12. 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 teren biologicznie czynny.

13. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

14. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

15. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą **02 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu;

16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

18. 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;
19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
23. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 ML - pow. ok. 0,48 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W) i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Teren należy traktować jako teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 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 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą **02 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

16. 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;

17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

21. Przy zagospodarowaniu części terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego, zgodnie z rysunkiem planu;

22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ML** ustala się w wysokości 10 %.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 1,38 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (powiatowa droga nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

9. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu;

11. 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 § 16, ust. 6;

    1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

12. 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;

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

14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

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

17. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia obiektów zabytkowych (budynek mieszkalny na działce nr ewid. 28/1 i 28/2 i budynek mieszkalny na działce nr 29), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11, ust. 1;

18. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U - pow. ok. 1,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, 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. 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) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 2000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 2000 m^2, z tolerancją 20%;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3038 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,05

3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

5) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.

9. 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 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

11. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

12. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3038 W)zgodnie z rysunkiem planu;

13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

15. 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;
16. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
17. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
18. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z - pow. ok. 0,57 ha,
02 R.Z - pow. ok. 3,44 ha,
03 R.Z - pow. ok. 0,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

3. Dopuszcza się lokalizację:

   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających od terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia oraz w odległości 10 m od granicy terenu drogi zbiorczej **02 KDZ**. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych
   2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;
   3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
   7) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
      b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3038 W) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu **02 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenu **01 R.Z** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **01 R.Z** i **03 R.Z** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
16. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZL - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
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 terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
7. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDZ - pow. ok. 0,26 ha,
02 KDZ - pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3038 W (Kołoząb-Biele) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu **01 KDZ** i **02 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenów **01 KDZ** i **02 KDZ** ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogi wewnętrzne;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

4. KOŁOZĄB (załącznik nr 1-6, 1-7 i 1-8)

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,35 ha,
02 MN - pow. ok. 0,50 ha,
03 MN - pow. ok. 0,68 ha,

04 MN - pow. ok. 0,32 ha,
05 MN - pow. ok. 0,26 ha,
06 MN - pow. ok. 0,36 ha,
07 MN - pow. ok. 1,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
    2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
    3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;

12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenów **02 MN** - **05 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** - **03 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenów **06 MN** i **07 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **KDZ** (droga wojewódzka nr 632), 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **04 KDZ** (droga powiatowa nr 3050 W) oraz 5 m od granicy terenu planowanej drogi dojazdowej **03 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Dla terenów **03 MN** i **04 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 100 m od linii brzegu rzeki Płonki, zgodnie z zasadami dotyczącymi gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

5) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;

6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

7) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

8) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
16. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi publiczne: drogi zbiorcze (droga wojewódzka nr 632 i droga powiatowa nr 3050 W) oraz istniejące i planowane drogi dojazdowe, zgodnie z rysunkiem planu;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:
    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
19. 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;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
22. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
24. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN**, **02 MN**, **06 MN**, **07 MN** i części **03 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 RM - pow. ok. 2,28 ha,
02 RM - pow. ok. 0,72 ha,
03 RM - pow. ok. 1,02 ha,
04 RM - pow. ok. 0,90 ha,
05 RM - pow. ok. 0,18 ha,
06 RM - pow. ok. 1,05 ha,
07 RM - pow. ok. 1,34 ha,
08 RM - pow. ok. 0,98 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń 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 z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenów **01 RM** i **02 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga wojewódzka nr 632) oraz 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenów **03 RM** i **04 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), 6 m od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenów **05 RM** - **08 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **03 KDZ** (droga wojewódzka nr 632) oraz 6 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **02 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Dla terenów **03 RM**, **04 RM** i **06 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 100 m od linii brzegu rzeki Płonki, zgodnie z zasadami dotyczącymi gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

5) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;

6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

7) Gabaryty budynków:

   a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

   b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

10. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi zbiorcze (droga wojewódzka nr 632 i droga powiatowa nr 3050 W), istniejące i planowane drogi dojazdowe oraz istniejącą drogę wewnętrzną, zgodnie z rysunkiem planu;

11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

12. 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;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenu **08 RM** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **04 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych (budynek gospodarczy na działce nr ewid. 91/2) wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
19. Przy zagospodarowaniu terenu **06 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych (budynek gospodarczy na działce nr ewid. 118) wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
20. Przy zagospodarowaniu terenu **07 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych (budynek mieszkalny na działce nr ewid. 117/2) wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
21. Przy zagospodarowaniu terenów **02 RM**, **03 RM** oraz części **01 RM** i **04 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
22. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 U - pow. ok. 0,22 ha,
02 U - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, 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. 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) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m,
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1000 m^2, z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenu **01 U** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga wojewódzka nr 632) oraz 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenu **02 U** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **03 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,05;

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

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

6) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na 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 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi zbiorcze (droga wojewódzka nr 632 i droga powiatowa nr 3050 W) oraz istniejącą drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
19 Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 U.P - pow. ok. 0,17 ha,
02 U.P - pow. ok. 1,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenu **01 U.P** ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość - 25 m,
   2) Powierzchnia - minimum 0,40 ha, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 0,40 ha, z tolerancją 20%;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Dla terenu **01 U.P** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **03 KDZ** (droga wojewódzka nr 632), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Dla terenu **02 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **04 KDZ** (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
      minimum 0,05;
   4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
      b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na 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 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
13. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
14. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę zbiorczą **04 KDZ** (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;
16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,
    7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
18. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

21. Przy zagospodarowaniu terenu **02 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
23. Przy zagospodarowaniu terenów **02 U.P** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.P** ustala się w wysokości 10 %.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z - pow. ok. 0,64 ha,
02 R.Z - pow. ok. 0,74 ha,
03 R.Z - pow. ok. 1,07 ha,
04 R.Z - pow. ok. 0,41 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.
3. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga wojewódzka nr 632) oraz 6 m od granicy terenu istniejącej gminnej drogi dojazdowej **02 KDD** i 6 m od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej **01 KDW**. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

   2) Dla terenu **01 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od linii brzegu rzeki Płonki, zgodnie z zasadami dotyczącymi gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

   3) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2 ;

   4) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

   5) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;

   6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

   7) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

   8) Gabaryty budynków:

      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

      b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

7. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi: drogę zbiorczą (droga wojewódzka nr 632), drogę dojazdową **02 KDD** oraz drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
12. Przy zagospodarowaniu terenu **04 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **01 R.Z**, **02 R.Z** i części **04 R.Z** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
14. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDZ - pow. ok. 0,17 ha,
02 KDZ - pow. ok. 0,11 ha,
03 KDZ - pow. ok. 0,18 ha,
03 KDZ - pow. ok. 0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów **01 KDZ**, **02 KDZ** i **03 KDZ** na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632 (Płońsk – Nasielsk) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Przeznaczenie terenu **04 KDZ** na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3050 W (Lisewo - Ślepowrony - Kołoząb) - droga jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
3. Wyznaczenie pasów terenu **01 KDZ**, **02 KDZ** i **03 KDZ** 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. Wyznaczenie pasa terenu **04 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Linię rozgraniczającą dla terenów **01 KDZ**, **02 KDZ** i **03 KDZ** ustala się w odległości 12,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Linię rozgraniczającą terenu **04 KDZ** ustala się w odległości 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;

8. Drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
9. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
10. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia za pośrednictwem istniejących zjazdów, poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne;
11. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
02 KDD - pow. ok. 0,09 ha,
03 KDD - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m (**01 KDD** i **02 KDD**) w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie pasa terenu z przeznaczeniem na realizację nowej drogi dojazdowej **03 KDD** (w części kontynuacja już istniejącej), o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni, wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą tereny dróg **01 KDD** i **02 KDD** ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
7. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDW - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu **01 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą teren drogi ustala się w odległości 4 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

5. MILEWO (załącznik nr 1 -9 i 1-10)

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,50 ha,
02 MN - pow. ok. 0,12 ha,
03 MN - pow. ok. 0,22 ha,
04 MN - pow. ok. 0,63 ha,
05 MN - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;

2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;

3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;

12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenów **01 MN**, **02 MN** i **03 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej dróg lokalnych, zgodnie z rysunkiem planu . W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenów **04 MN** i **05 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **02 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi lokalne, zgodnie z rysunkiem planu;

17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
19. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
23. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
24. Przy zagospodarowaniu terenów **03 MN**, **04 MN** i **05 MN** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Gabaryty budynków:
      c) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
      d) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
11. 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 § 16, ust. 6;

    1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
12. 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;
13. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
17. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z - pow. ok. 1,25 ha,
02 R.Z - pow. ok. 1,06 ha, ustala się:
03 R.Z - pow. ok. 1,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:

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

2) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

3) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,

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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających od terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia oraz w odległości 15 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej **02 KDL**. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych

2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;

5) Wskaźnik zabudowy; maksimum 0,30;

6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

7. Obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11. Przy zagospodarowaniu terenu **02 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

12. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

13. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDL - pow. ok. 0,20 ha,
02 KDL - pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu **01 KDL** i **02 KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą dla terenów **01 KDL** i **02 KDL** ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Przy zagospodarowaniu terenu **02 KDL** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejącą drogę lokalną;
9. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

6. NIEWIKLA (załącznik nr 1-11)

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 MN - pow. ok.0,85 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.

10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość: 20 m.
    2) W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
    3) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
    4) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu gminnej drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
    2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
       minimum 0,10;
    3) Wskaźnik zabudowy; maksimum 0,30;
    4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
    5) Gabaryty budynków:
        a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
        b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.
13. 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 teren biologicznie czynny.
14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
15. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną, zgodnie z rysunkiem planu;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. 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;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
23. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
24. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
25. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
26. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 0,48 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.
3. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL**. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych
   2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;
   3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
   5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną, zgodnie z rysunkiem planu;
8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
14. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących ograniczenia odpływu azotu ze źródeł rolniczych;

16. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

7. ŚLEPOWRONY (załącznik nr 1-12)

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,33 ha,
02 MN - pow. ok. 0,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 i 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
      minimum 0,10;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;

17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. 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;

20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
24. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U - pow. ok. 0,31 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, 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. 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) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 25 m,
   2) Powierzchnia: minimum 1500 m^2, z dopuszczeniem tolerancji 20%;

3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500 m^2;

9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Intensywność zabudowy; maksimum 1,00
minimum 0,05;

3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

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

5) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na 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 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,
6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
19 Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 0,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,

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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;

3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;

5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7. Obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. 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 § 16, ust. 6;

1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
12. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 0,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3050 W (Lisewo - Ślepowrony - Kołoząb) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

8. WIERZBÓWIEC (załącznik nr 1-13 i 1-14)

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 1,08 ha,
02 MN - pow. ok. 0,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Dla terenu **01 MN** przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
    2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
    3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2,
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3034 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Dla terenu **02 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) Gabaryty budynków:

   a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

   b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną terenu **01 MN** poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3034 W), zgodnie z rysunkiem planu;

17. Obsługę komunikacyjną terenu **02 MN** poprzez istniejącą poprzez istniejącą drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu;

18. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

19. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

20. 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;

21. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

22. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

24. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

25. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

26. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3034 W (Szymaki – Smardzewo – Kolonia Sochocin) - droga jednojezdniowa klasy zbiorcza - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;

5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDD - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDD** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą teren drogi ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

9. ŻELECHY (załącznik nr 1-15)

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 MN - pow. ok. 0,34 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia: minimum 1000 m^2, z tolerancją 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu gminnej drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
      minimum 0,10;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. 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 teren biologicznie czynny.

14. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

15. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną, zgodnie z rysunkiem planu;

17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

    1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

    2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

    3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

    4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

    5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

    6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

19. 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;

20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
24. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,65 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalne, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

4) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

9. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną, zgodnie z rysunkiem planu;

11. 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 § 16, ust. 6;

1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

12. 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;

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

14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

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

17. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 1,96 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;

3. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

3. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   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 nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2;
   3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
      minimum 0,05;
   5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7. Obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. 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 § 16, ust. 6;

   1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

12. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;

14. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 2, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;

15. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 6 niniejszego planu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy;

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Kwiatkowski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ...../...../ 2015
Rady Gminy Sochocin
z dnia ..... 2015r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„Gmina Sochocin - Południe” dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdzyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2014 z dnia ..... 2014r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	21.02.2014	osoba fizyczna	pkt. 8 niniejszej uwagi dotyczący: dla obszaru 06 MN zmniejszenia linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 632 z 10 na 8 m	działka nr 96 obręb-Kołoząb	**06 MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		**x**	Linia zabudowy na działce nr 96 jako kontynuacja linii zabudowy na sąsiednich terenach, na przebiegu całej drogi wojewódzkiej nr 632 - zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu
2	05.03.2014	osoba fizyczna	zwężenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8 do 6 m	działka nr 31/4 obręb-Niewikla	**01 MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		**x**	Linia zabudowy na działce nr 3/4 jako kontynuacja linii zabudowy na sąsiednich terenach, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu
3	10.03.2014	osoba fizyczna	powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	działka nr 119 obręb-Kołoząb	**04 MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		**x**	uwaga nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu (załącznik do uchwały) niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Gminy Sochocin
Nr V/41/2015 z dnia 31 marca **2015r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Gmina Sochocin – Południe”** dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikla, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) **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 (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) 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. z 2013 poz. 1232 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), 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. z 2012, poz. 1059 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
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. z 2006 Nr 123, poz. 858 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), 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 „Założeniach do planu zaopatrzenia gminy Sochocin w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe”.