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 - Sochocin”

dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin

Uchwała Nr V /39/2015 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/39/2015
Rady Gminy Sochocin
z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Gmina Sochocin – Sochocin ” dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. 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 XVII/130/2012 z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin - Sochocin” dla terenów położonych we wsiach Sochocin i Kolonia Sochocin, 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 - Sochocin”, dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin, o łącznej powierzchni ok. 32 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. Sochocin,
     2. Kolonia Sochocin,
   - IV. Ustalenia końcowe.
2) Części graficznej, na którą składa się 9 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: **MW**, **MN**, **RM**, **U**, **U.P**, **R.Z**, **R.Z/Z**, **R.Z/I**, **ZL**, **Z**, **WS**, **KDGP**, **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. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
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. teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczony 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 upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy, z potencjalną możliwością realizacji zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z/I**;
9. teren lasu, , oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
10. teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
11. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
12. tereny dróg publicznych:
    1) drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego - GP, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP**;
    2) drogi klasy lokalnej - L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
    3) drogi klasy dojazdowej - D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
13. 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 **KDGP**, **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 **MW** i **MN** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

   2) na terenach **U**, **U.P**, **RM**, **R.Z** i **R.Z** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach 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,

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;
   3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;
3. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
4. 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;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
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. 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.
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 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.);

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

§ 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 scalania i podziału nieruchomości określono 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 Obszaru Chronionego Krajobrazu (fragment Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.07.2005 roku;

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 części terenów objętych planem (Sochocin – załącznik nr 1-2 i Kolonia Sochocin – załącznik nr 1-9) konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego „SOCHOCIN” na rzece Wkrze wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
2. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem w Sochocinie (**05 U** – załącznik nr 1-3 i **015 MN** - załącznik nr 1-4) konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Olsztyn. Dla w/w terenów ustala się:
   1) utrzymanie stref kontrolowanych obejmujących pasy terenów po 15 i 35 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) zagospodarowanie w/w strefy kontrolowanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. Przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarza w Sochocinie (załącznik nr 1-2) wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać strefy ochronne wokół istniejącego i planowanego cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
   1) na terenie strefy 50 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność oraz ujęć wody;

2) na terenie strefy od 50 m do 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i zakładów przechowujących żywność pod warunkiem, że teren w granicach strefy posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

4. Dla terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego ustala się:

1) wykluczenie powstawania zanieczyszczeń punktowych oraz powierzchniowych;
2) zakaz gnojowicowania gruntów rolnych;
3) 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) **KDGP** - droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego GP;
2) **KDZ** - drogi klasy zbiorczej Z;
3) **KDL** - drogi klasy lokalnej L;
4) **KDD** - drogi klasy dojazdowej 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 części terenów dróg objętych planem (Sochocin - **05 KDD**, Kolonia Sochocin - **01 KDD**) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 14, dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane 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) 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;

11) Zakaz lokalizowania wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg;

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

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

14) 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) 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);

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

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.

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. 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;
11. 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;
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. Jako rozwiązanie docelowe ustala się 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 granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
    1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,
    2) w projekcie budowlanym inwestycji należy przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
    3) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu lub brzegu rzeki;
    4) 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. SOCHOCIN (załącznik nr 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5)

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 MW - pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - 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. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,5 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać 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,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 20 m od osi drogi zbiorczej (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,20,
      minimum 0,10,
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,80;
   4) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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 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°, o wysokości maksimum 7,5 m.
7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

9. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę zbiorczą (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W) oraz istniejącą drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 327/10), 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 miejsce postojowe na mieszkanie, 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 (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 wraz z obszarem ich oddziaływania, 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. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MW** ustala się w wysokości 10 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,92 ha,
02 MN - pow. ok. 0,57 ha,
03 MN - pow. ok. 0,61 ha,
04 MN - pow. ok. 0,64 ha,
05 MN - pow. ok. 0,34 ha,
06 MN - pow. ok. 0,98 ha,
07 MN - pow. ok. 0,83 ha,
08 MN - pow. ok. 0,11 ha,
09 MN - pow. ok. 0,27 ha,
010 MN - pow. ok. 0,53 ha,
011 MN - pow. ok. 0,54 ha,
012 MN - pow. ok. 0,53 ha,

013 MN - pow. ok. 0,52 ha,
014 MN - pow. ok. 0,91 ha,
015 MN - pow. ok. 0,24 ha,
016 MN - pow. ok. 1,88 ha,
017 MN - pow. ok. 0,09 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 istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej 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. Możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego.
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 wynikających m.in. z ukształtowania terenu dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
   2) Powierzchnia:
      - dla terenu **09 MN** - minimum 600 m^2, z tolerancją 20%;

- dla terenów **02 MN**, **03 MN**, **04 MN**, **05 MN**, **06 MN**, **07 MN**, **010 MN**, **011 MN**, **012 MN**, **013 MN** i **014 MN** i **015 MN** - minimum 800 m^2, z tolerancją 20%;
- dla terenów **01 MN** i **016 MN** - minimum 1100 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:
    1) dla terenu **09 MN** - 600 m^2, z tolerancją 20%;
    2) dla terenów **02 MN**, **03 MN**, **04 MN**, **05 MN**, **06 MN**, **07 MN**, **010 MN**, **011 MN**, **012 MN**, **013 MN** i **014 MN** i **015 MN** - minimum 800 m^2, z tolerancją 20%;
    3) dla terenów **01 MN** i **016 MN** - minimum 1100 m^2, z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL** (ul. Magazynowa), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
    2) Dla terenów **02 MN** - **05 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

       - 5 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL** (ul. Magazynowa);
       - 8 m od granicy terenu planowanej drogi lokalnej **02 KDL**;
       - 8 m od granicy terenu planowanych dróg dojazdowych **01 KDD** - **03 KDD**,

       zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    3) Dla terenów **07 MN** i **08 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu planowanych dróg: drogi lokalnej **03 KDL** i drogi dojazdowej **04 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    4) Dla terenów **08 MN** i **09 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (ul. Żeromskiego) i 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie
       z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    5) Dla terenów **010 MN** - **015 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu planowanej drogi lokalnej (teren **013 MN**) i 6 m od planowanych dróg dojazdowych **04 KDD** - **09 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
    6) Dla terenu **015 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu planowanych dróg dojazdowych **04 KDD** i **07 KDD**, 4 m od

granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej oraz 15 m od osi istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu;

7) Dla terenu **016 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 i 6 m od granicy terenu istniejących dróg dojazdowych oraz 8 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

8) Dla terenu **017 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

10) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

11) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

12) 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 i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;

17. 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.
18. 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;
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. Tereny **08 MN** i **09 MN** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego). Przy ich zagospodarowaniu konieczność zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
23. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV z obszarem ich oddziaływania, NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
25. Dla terenu **015 MN** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15,ust. 2,
26. Przy zagospodarowaniu terenów **05 MN**, **010 MN**, **011 MN**, **015 MN**, **016 MN, 017 MN** i części terenów **04 MN** i **015 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 4, 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 terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,84 ha,
02 RM - pow. ok. 1,03 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;

6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) Dla terenu **01 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 5 i 6 m od granicy terenu istniejących dróg lokalnych (ul. Sienkiewicza i ul. Magazynowa) i 8 m od planowanej drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Dla terenu **02 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej (ul. Zakościelna), 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. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu 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.

7. Zasady ochrony środowiska:

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

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

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

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

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

11. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną (ul. Zakościelna), zgodnie z rysunkiem planu;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);.

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

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

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

16. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

17. 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;

18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
19. Teren **02 RM** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego). Przy jego zagospodarowaniu konieczność zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
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 - pow. ok. 0,50 ha,
02 U - pow. ok. 0,18 ha,
03 U - pow. ok. 0,31 ha,
04 U - pow. ok. 0,25 ha,
05 U - pow. ok. 0,59 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Dla terenu **04 U** przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie turystyki, wypoczynku i rekreacji (np. obsługa spływów kajakowych na rzece Wkrze, baza turystyki rowerowej), zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla części terenu **04 U** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zakaz zabudowy. W pozostałej jego części dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie związanych trwale z gruntem (np. wiaty, zadaszenia), z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Przeznaczenie uzupełniające dla terenów **01 U**, **02 U**, **03 U**, **05 U** i **06** - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
5. Na terenach **01 U**, **02 U**, **03 U**, **05 U** i **06 U** dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
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;
8. 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.

9. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) Minimalna szerokość: 25 m,

2) Powierzchnia:

a) dla terenu **02 U** - minimum 600 m^2, z tolerancją 20%;
b) dla terenów **01 U i 05 U** - minimum 800 m^2, z tolerancją 20%;
c) dla terenu **02 U** - 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:

a) dla terenu **02 U** - 600 m^2, z tolerancją 20%;
b) dla terenów **01 U i 05 U** - 800 m^2, z tolerancją 20%;
c) dla terenu **02 U** - 1000 m^2, z tolerancją 20%;

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenu **01 U** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej (ul. Magazynowa) oraz 5 m od granicy terenów istniejącej dróg dojazdowych (ul. Pułaskiego i ul. Wolności), 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 4 m od granicy terenu istniejących dróg (ul. Pułaskiego i ciąg pieszo-jezdny),zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenu **03 U** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejących dróg: drogi lokalnej **01 KDL** (ul. Magazynowa) i drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Dla terenu **04 U** utrzymanie dotychczasowej nieprzekraczalnej linii nowo realizowanej zabudowy (istniejąca zabudowa na działce nr ewid. 812) w odległości 5 m od granicy terenu (ok. 12 m od krawędzi jezdni) istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego **01 KDGP** (droga krajowa nr 50),

w odległości 12 m od granicy terenu lasu i na granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) Dla terenu **05 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu planowanych dróg dojazdowych oraz 15 m od osi istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

6) Dla terenu **06 U** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 20 m od osi drogi zbiorczej (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

8) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

9) Gabaryty budynków:

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

b) 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,

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 20% 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 terenów:

- dla terenów **01 U**, **02 U** i **03 U** poprzez istniejące drogi publiczne: droga lokalna (ul. Magazynowa) i drogi dojazdowe (ul. Pułaskiego i Wolności), zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu **04 U** poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną ruchu przyspieszonego **01 KDGP** (droga krajowa nr 50);

- dla terenu **05 U** poprzez planowane drogi dojazdowe, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu **06 U** poprzez istniejącą drogę zbiorczą (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W) oraz drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 327/10), 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) 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 miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
20. Teren **02 U** położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego). Przy ich zagospodarowaniu konieczność zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
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. Dla terenu **05 U** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 2;
25. Przy zagospodarowaniu terenu **03 U** konieczność uwzględnienia istniejącego obiektu infrastruktury telekomunikacyjnej - stacji przekaźnikowej telefonii

komórkowej;

26. Przy zagospodarowaniu terenu **04 U** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 3, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół istniejącego i planowanego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
27. Przy zagospodarowaniu terenu **04 U** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
28. Przy zagospodarowaniu terenu **04 U** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
29. Przy zagospodarowaniu terenów **03 U** i **05 U** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 4, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
30. 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 %.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 U.P - pow. ok. 0,59 ha,
02 U.P - pow. ok. 1,73 ha,
03 U.P - pow. ok. 1,73 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. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
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. Dla części terenu **02 U.P** (działki nr ewid. 167/2 i 166/2) - utrzymanie istniejącej usługi związanej z dystrybucją paliw;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, magazynowego lub produkcyjnego;
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość: 20 m,
   2) Powierzchnia: minimum 0,12 ha, z tolerancją 20%;

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

8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,12 ha, z tolerancją 20%;

9. Zakaz lokalizowania:

1) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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,

5) Składowania jakichkolwiek odpadów.

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 dróg lokalnych (ul. Magazynowa i ul. Sienkiewicza, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenu **02 U.P** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejących drogi głównej ruchu przyspieszonego **01 KDGP** (droga krajowa nr 50) i 8 m od planowanej drogi lokalnej **03 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenu **03 U.P** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 20 m od osi drogi zbiorczej (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W), 5 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej (ul. Leśna) oraz 15 m od osi istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

6) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m i pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°,

b) budynki mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 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 terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

14. Obsługę komunikacyjną terenów:

- dla terenu **01 U.P** poprzez istniejące drogi publiczne drogi lokalne (ul. Magazynowa i ul. Sienkiewicza), zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu **02 U.P** poprzez planowaną drogę lokalną **03 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla stacji paliw na terenie **02 U.P** poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu na drogę główną ruchu przyspieszonego **01 KDGP** (droga krajowa nr 50);

- dla terenu **03 U.P** poprzez istniejącą drogę zbiorczą (ul. Szkolna w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W), istniejącą drogę lokalną (ul. Leśna) oraz drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 327/10), 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. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

20. Przy zagospodarowaniu terenu **02 U.P** i **03 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, w porozumieniu z właściwym zarządcą;

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

22. Dla terenu **03 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 2;

23. Przy zagospodarowaniu terenu **02 U.P** konieczność uwzględnienia istniejącego obiektu infrastruktury telekomunikacyjnej - stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej;

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

25. Przy zagospodarowaniu terenu **03 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

26. 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 %.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 0,37 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 ustaleniami zawartymi 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 0,05
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 terenu 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. Teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego). Przy jego zagospodarowaniu konieczność zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
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.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z/I - pow. ok. 0,58 ha,
02 R.Z/I - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy. Potencjalna możliwość realizacji zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja usług rekreacji i wypoczynku (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);
3. Zakaz realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się realizację sezonowych obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. wiaty, zadaszenia);
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) Składowania jakichkolwiek odpadów.

5. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
6. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) Dróg gospodarczych dojazdowych,
   4) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej związanych z obsługą funkcji terenu.
7. Obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach a docelowo poprzez planowaną publiczną drogę dojazdową **05 KDD**, jako uzupełnienie istniejącego w sąsiedztwie układu drogowego;
8. Możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu;
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 konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarzy ekologicznych (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych oraz sąsiedztwa rzeki Wkry;
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.

§ 27. 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 terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
7. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz istniejących cieków wodnych oraz sąsiedztwa rzeki Wkry, 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 Z - pow. ok. 0,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji zabudowy;
4. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na obrzeżach terenu (wzdłuż planowanej drogi lokalnej **03 KDL**;
5. Zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
6. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
7. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 WS - pow. ok. 3,85 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych – fragment rzeki Wkry;
2. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
3. Możliwości realizacji zbiornika retencyjnego „SOCHOCIN" na rzece Wkrze wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
5. Możliwość realizacji przeprawy drogowej (droga **KDD**) przez rzekę Wkrę;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarzy ekologicznych (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
7. 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.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi krajowej nr 50 (Płońsk – Ciechanów) - droga jednojezdniowa klasy głównej ruchu przyśpieszonego - GP, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą dla terenu **01 KDGP** ustala się w odległości ok. 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. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

8. Obsługa komunikacyjna terenu przyległego (**04 U**) – bezpośrednia, za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
9. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDL - pow. ok. 0,50 ha,
02 KDL - pow. ok. 0,10 ha,
03 KDL - pow. ok. 0,29 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDL** (ul. Magazynowa) 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. Wyznaczenie pasów terenu **02 KDL i 03 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;
4. Linię rozgraniczającą dla terenu **01 KDL** ustala się w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Linię rozgraniczającą dla terenów **02 KDL i 03 KDL** ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
6. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
7. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
8. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejące oraz planowane publiczne drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne;
10. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDD - pow. ok. 0,06 ha,
02 KDD - pow. ok. 0,08 ha,
03 KDD - pow. ok. 0,08 ha,
04 KDD - pow. ok. 0,16 ha,
05 KDD - pow. ok. 0,08 ha,
06 KDD - pow. ok. 0,46 ha,
07 KDD - pow. ok. 0,03 ha,
08 KDD - pow. ok. 0,07 ha,

09 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
010 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
011 KDD - pow. ok. 0,07 ha,
012 KDD - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **02 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. Wyznaczenie pasów terenu **01 KDD** i **03 KDD** - **011 KDD** z przeznaczeniem na realizację nowych dróg dojazdowych, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni, wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Realizacja drogi dojazdowej **05 KDD** (wraz z planowaną na terenie Kolonii Sochocin drogą dojazdową **01 KDD**) jako kontynuacja istniejącego w sąsiedztwie układu drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Linię rozgraniczającą terenu drogi **02 KDD** ustala się w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **05 KDD** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
7. Wyznaczenie terenu **012 KDD** z przeznaczeniem na realizację skrzyżowania dróg dojazdowych,
8. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
9. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
10. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDW - pow. ok. 0,03 ha,
02 KDW - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych 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. Wyznaczenie terenu **02 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

2. KOLONIA SOCHOCIN (załącznik nr 1-6, 1-7, 1-8, 1-9)

§ 34. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem:

01 MN - pow. ok. 1,18 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 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. 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 wynikających m.in. z ukształtowania terenu, 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) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej i 15 m od północnej granicy działki nr ewid. 121, 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) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. 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 terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

15. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach **MN,** uwzględniając zapisy w § 16;

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

21. 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;

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

23. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 4, 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 terenu **01 MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 35. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem:

02 MN - pow. ok. 0,56 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
4. Utrzymanie istniejącej zabudowy. Dla budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;
5. Zakaz lokalizowania:

1) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać 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,
4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

6. Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie zlokalizowanych 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.
8. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
9. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego zjazdu z drogi głównej **01 KDGP** (droga krajowa nr 50);
11. 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.
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 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 ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
18. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
19. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 4, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
20. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **02 MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U - pow. ok. 0,43 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), 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: 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 od dróg w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej, 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) 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 poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną, zgodnie z rysunkiem planu;

13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych, 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) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,
7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
16. Konieczność zapewnienia na każdej działce 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, SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
20. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust.3;
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 %.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z/Z - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy;
2. Zakaz realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
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) Składowania jakichkolwiek odpadów.

4. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   4) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
5. Obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
7. 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;
8. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
10. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych oraz sąsiedztwa rzeki Wkry, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
11. 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.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 R.Z/I - pow. ok. 3,54 ha,
02 R.Z/I - pow. ok. 0,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy. Potencjalna możliwość realizacji zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja usług rekreacji i wypoczynku (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);

3. Możliwość wykorzystania terenów do lokalizacji funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, koncerty, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.);
4. Zakaz realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się realizację sezonowych obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. wiaty, zadaszenia);
5. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
7. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   2) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   3) Dróg gospodarczych dojazdowych,
   4) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej związanych z obsługą funkcji terenu.
8. Obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach a docelowo poprzez planowaną publiczną drogę dojazdową **01 KDD**, jako uzupełnienie istniejącego w sąsiedztwie układu drogowego;
9. Możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu;
10. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
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 konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
15. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych oraz sąsiedztwa rzeki Wkry;
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.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej - drogi jednojezdniowej klasy dojazdowej - D z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu z przeznaczeniem na realizację nowej drogi dojazdowej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni, wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Realizacja drogi dojazdowej **01 KDD** (wraz z planowaną na terenie Sochocina drogą dojazdową **05 KDD**) jako kontynuacja istniejącego w sąsiedztwie układu drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
7. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy;

§ 41. 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 - Sochocin" dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia 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	11.03.2014	osoba fizyczna	brak zgody na proponowany przebieg dróg na działce nr 164	działka nr 164 obręb-Sochocin	**03 KDL** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu); **02 KDD** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);		X	W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak możliwości prawidłowego rozwiązania układu drogowego satysfakcjonującego osobę wnoszącą uwagę, uwzględniającego uwagi wniesione przez właścicieli sąsiednich działek (uwagi nr 2, 3, 4, 6) a jednocześnie zgodnego z ustaleniami planu obowiązującego na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie
2	11.03.2014	osoba fizyczna	brak zgody na proponowany przebieg dróg na działce nr 161 i 166/1 zgoda na jedną drogę na w/w działkach	działka nr 161 i 166/1 obręb-Sochocin	**03 KDL** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu); **02 KDD** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);		X	W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak możliwości prawidłowego rozwiązania układu drogowego satysfakcjonującego osobę wnoszącą uwagę, uwzględniającego uwagi wniesione przez właścicieli sąsiednich działek (uwagi nr 1, 3, 4, 6) a jednocześnie zgodnego z ustaleniami planu obowiązującego na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie
3	12.03.2014	osoba fizyczna	brak zgody na proponowany przebieg dróg na działce nr 164	działka nr 164 obręb-Sochocin	**03 KDL** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu); **02 KDD** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);		X	W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak możliwości prawidłowego rozwiązania układu drogowego satysfakcjonującego osobę wnoszącą uwagę, uwzględniającego uwagi wniesione przez właścicieli sąsiednich działek (uwagi nr 1, 2, 4, 6) a jednocześnie zgodnego z ustaleniami planu obowiązującego na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
4	12.03.2014	osoba fizyczna	część uwagi dotycząca: korekta przebiegu drogi **03 KDL** w sąsiedztwie działki o nr 164/2 i 164/3 (przebieg na granicy)	działka nr 165 obręb-Sochocin	**03 KDL** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu);		**X**	W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak możliwości prawidłowego rozwiązania układu drogowego satysfakcjonującego osobę wnoszącą uwagę, uwzględniającego uwagi wniesione przez właścicieli sąsiednich działek (uwagi nr 1, 2, 3, 6) a jednocześnie zgodnego z ustaleniami planu obowiązującego na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie
5	18.03.2014	Zakłady Mięsne Sochocin Spółka z o. o. Al. Jana Pawła II nr 80 lok. 51 00-175 Warszawa	likwidacja przeznaczenia terenu **01 MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ***Uwaga złożona po terminie przyjętym w Ogłoszeniu Wójta Gminy Sochocin o wyłożeniu projektu Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Gmina Sochocin - Sochocin"***	działka nr 457/2 obręb-Sochocin	**01 MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		**X**	1. Zmiana planu nie przewiduje zmiany funkcji terenu **01 MN** - właściciel działki nr 457/2 nie wystąpił z takim wnioskiem 2.Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz prowadzenie działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), nie może przekraczać terenu działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6	18.03.2014	Parafia Rzymsko-Katolicka P.W.Św. Jana Chrzciciela ul. Stary Rynek 17 09-110 Sochocin	likwidacja przebiegu drogi **03 KDL** na terenie działki nr 499 zmiana przeznaczenia terenu **02 U.P** na cele modlitewne, miejsce spotkań i wyciszenia ***Uwaga złożona po terminie przyjętym w Ogłoszeniu Wójta Gminy Sochocin o wyłożeniu projektu Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Gmina Sochocin - Sochocin"***	działka nr 499 obręb-Sochocin	**03 KDL** utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - droga jednojezdniowa klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu); **02 U.P** teren usług, składów, magazynów i produkcji		**X**	W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak możliwości prawidłowego rozwiązania układu drogowego satysfakcjonującego osobę wnoszącą uwagę, uwzględniającego uwagi wniesione przez właścicieli sąsiednich działek (uwagi nr 1, 2, 3, 4) a jednocześnie zgodnego z ustaleniami planu obowiązującego na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Gminy Sochocin
Nr V/39/2015 z dnia 31 marca **2015r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„ Gmina Sochocin – Sochocin ”** dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin.

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 i kanalizacją deszczową na terenie miejscowości Sochocin,
   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”.