

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Gmina Sochocin - Wschód”

dla terenów położonych we wsiach:

Bołęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy

Uchwała Nr V /40/2015 Rady Gminy Sochocin
z dnia 31 marca 2015 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia poz.

Opracowanie:

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Sochocin 2015 r

Uchwała Nr V/40/2015
Rady Gminy Sochocin
z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Gmina Sochocin – Wschód ” dla terenów położonych we wsiach: Bolęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XVIII/151/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin - Wschód” dla terenów położonych we wsiach Bolęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy, 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. Uchwała 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 - Wschód”, dla terenów położonych we wsiach: Bolęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy, o łącznej powierzchni ok. 83 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. Bolęcín,
2. Idzikowice,
3. Jędrzejewo,
4. Kondrajec,
5. Kuchary Żydowskie,
6. Rzy,

IV. Ustalenia końcowe.

- 2) Części graficznej, na którą składa się 14 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. Ilekcóż 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 niniejszą 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 nadwieszń 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 ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

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

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony kultury współczesnej;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN, ML, RM, U, U.P, R.Z, R.Z/Z, ZL, ZLD, WR, KDZ, KDL, KDD i KDW.**

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
4. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U. P**;
6. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
7. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z/Z**;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
10. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
11. tereny dróg publicznych:
 - 1) drogi zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 2) drogi lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 3) drogi dojazdowe klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
12. 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 ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² , na jeden znak lub reklamę;
 - d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
 - 1) na terenach **MN** i **ML** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) na terenach **U**, **U.P**, **RM** i **R.Z** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

- 3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;
3. Dla terenów **RM** i **RZ** zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;
 4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
 5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;
 6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 7. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 8. 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;
 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 odrębnymi;
 10. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
 11. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
 12. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Nakazuje się ochronę zabytków archeologicznych na terenie wsi Idzikowice (załącznik nr 1-5) poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków;
2. Ochronę obiektów zabytkowych (budynki mieszkalne) na terenie wsi Bolęciny (załącznik nr 1-2), Kondrajec (załącznik nr 1-9 i 1-10) i Kuchary Żydowskie (załącznik nr 1-13), wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i objętych niniejszym planem. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obiektów w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
3. 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 zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

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

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem - konieczność uwzględnienia 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 rzeczno 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 łąkowej i przystrumykowej będącej schronieniem dla drobnej zwierzyny i ptactwa, pojedynczych drzew i zakrzewień.

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

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

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

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
 - 1) **KDZ** - drogi klasy zbiorczej Z;
 - 2) **KDL** - drogi klasy lokalnej L;
 - 3) **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 ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
- 7) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 8) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
- 9) 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, w porozumieniu z właściwym zarządcą;
- 10) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 11) Możliwość realizacji nasadzeń drzew na terenach dróg;
- 12) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i w porozumieniu z właściwym zarządcą;
- 13) 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 ściąg 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 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
- 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m² 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 przyłączy 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 I⁰ usytuowanej we wsi Sochocin, przy ul .Leśnej;
14. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
16. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

17. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
18. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
19. Dla terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
 - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących rowów odwadniających,
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu lub brzegu rzeki;
 - możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu lub brzegu rzeki, zgodnie z rysunkiem planu;
20. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 18. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie 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 I I I

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

1. BOLEĆCIN (załącznik nr 1-1, 1-2 i 1-3)

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 MN** - pow. ok. 1,26 ha,
- 02 MN** - pow. ok. 0,54 ha,
- 03 MN** - pow. ok. 0,28 ha,
- 04 MN** - pow. ok. 1,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **01 MN** i **02 MN** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego.
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenów **01 MN** - **03 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości:
 - 15 m od granicy terenu istniejącej wojewódzkiej drogi zbiorczej (nr 632), zgodnie z rysunkiem planu;

- 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu.;
- 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W), zgodnie z rysunkiem planu;
- 8 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenu **04 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej (nr 3050 W) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu przeznaczonego do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

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

6) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 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. Dla terenów **01 MN**, **02 MN** i **03 MN** obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: publiczną drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3041 W) oraz planowaną drogę wewnętrzną **01 KDW**, (z zachowaniem dotychczasowych zjazdów do istniejącej zabudowy), zgodnie z rysunkiem planu;

17. Dla terenu **04 MN** obsługę komunikacyjną poprzez publiczną drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;

18. 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. 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 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
19. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN** i **02 MN** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
25. Przy zagospodarowaniu terenu **02 MN** (budynek mieszkalny na działce nr ewid. 28/4) obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
26. Przy zagospodarowaniu terenu **04 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 1 dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
27. 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 odrębnymi;

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 ML** - pow. ok. 0,53 ha,
- 02 ML** - pow. ok. 1,50 ha,
- 03 ML** - pow. ok. 0,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenu **03 ML** ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość; 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;

10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu **01 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Dla terenów **02 ML** i **03 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości:
 - 15 m od granicy terenu istniejącej wojewódzkiej drogi zbiorczej (nr 632), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12 m od linii rozgraniczających terenów przeznaczonych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8 m od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
minimum 0,05;
- 4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
- 6) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

14. Dla terenu **01 ML** obsługę komunikacyjną z zachowaniem dotychczasowych włączeń do publicznej drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
15. Dla terenów **02 ML** i **03 ML** obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: publiczną drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3041 W) oraz istniejącą drogę wewnętrzną **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:
 - 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
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. Dla terenu **01 ML** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 19;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenu **02 ML** konieczność uwzględnienia istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
25. Przy zagospodarowaniu terenu **01 ML** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15, ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
26. Przy zagospodarowaniu terenów **01 ML** i **03 ML** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu przeznaczonego do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ML** ustala się w wysokości 10 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,47 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 małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej publicznej drogi lokalnej **01 KDL** oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,05
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

- 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 8. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
 9. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
 10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu.
 11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6;
 - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
 12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
 13. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
 14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
 15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
 16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 17. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
 18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U - pow. ok. 0,57 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, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
5. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) 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 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 2000 m², z tolerancją 20%;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej (nr 3050 W) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren przeznaczony do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
 - 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

5) Gabaryty budynków:

- a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.

9. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

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

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

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

17. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
20. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
21. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych pod zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu z właściwym zarządcą;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U.P - pow. ok. 1,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i 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,
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Minimalna szerokość: 20 m,
 - 2) Powierzchnia: minimum 1500 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500 m², z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej (nr 3050 W) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;
 - 4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
 - 5) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
 - 6) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.
10. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
 - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m² pow. użytkowej,
 - 7) 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych;
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadane, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust.1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu z właściwym zarządcą;

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 1,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych
 - 2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²;
 - 3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

- 6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 7) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6;
 - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. 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;
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
14. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
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.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 ZLD - pow. ok. 1,18 ha,

02 ZLD - pow. ok. 3,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
3. Przy zagospodarowaniu terenu **02 ZLD** konieczność uwzględnienia zasad gospodarowania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
4. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
5. Przy zagospodarowaniu terenu **02 ZLD** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
6. Przy zagospodarowaniu terenu **02 ZLD** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych, oraz cieków wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 0,27 ha, ustala się:

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

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

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDW - pow. ok. 0,21 ha,

02 KDW - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Adaptacja terenu istniejącej drogi **02 KDW** o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenu **01 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. IDZIKOWICE (załącznik nr 1-4, 1-5, 1-6 i 1-7)

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,51 ha,

02 MN - pow. ok. 0,55 ha,

03 MN - pow. ok. 0,22 ha,

04 MN - pow. ok. 0,25 ha,

05 MN - pow. ok. 0,29 ha,

06 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. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
7. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
8. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenów **01 MN** i **02 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3041W) oraz 5 m od granicy terenu planowanych dróg: gminnej drogi dojazdowej **01 KDD** i drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

- 2) Dla terenów **03 MN** i **04 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3041W) oraz 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **03 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 3) Dla terenu **05 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 4) Dla terenu **06 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3041W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 5) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;
 - 6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 7) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 8) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.
12. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
13. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
14. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
15. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3041 W) i drogi dojazdowe oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:
- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
 - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) 1 miejsce postojowe na każdym 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, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
23. Przy zagospodarowaniu terenów **03 MN** i **04 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 1;
24. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 10 %.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 ML** - pow. ok. 1,20 ha,
- 02 ML** - pow. ok. 0,56 ha,
- 03 ML** - pow. ok. 1,53 ha,
- 04 ML** - pow. ok. 0,39 ha,
- 05 ML** - pow. ok. 0,62 ha,
- 06 ML** - pow. ok. 0,20 ha,

07 ML - pow. ok. 2,78 ha,
08 ML - pow. ok. 1,10 ha,
09 ML - pow. ok. 0,76 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenu **01 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejących i planowanych dróg: powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W), gminnej drogi dojazdowej **01 KDD** i drogi wewnętrznej **02 KDW** zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Dla terenu **02 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu planowanej gminnej drogi dojazdowej **01 KDD** i 5 m od granicy terenów dróg wewnętrznych **01 KDW** i **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

- 3) Dla terenu **03 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Dla terenów **03 ML** i **04 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejących dróg: powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W) i gminnej drogi dojazdowej **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) Dla terenów **05 ML - 08 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejących dróg publicznych: powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W) i gminnej drogi dojazdowej **02 KDD** oraz 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **04 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) Dla terenu **09 ML** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejących dróg: powiatowej drogi zbiorczej (nr 3041 W) i 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
minimum 0,05;
- 8) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 9) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
- 10) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

10. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

13. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: droga zbiorcza (droga powiatowa nr 3041 W), drogi dojazdowe oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:
 - 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **01 ML**, **03 ML**, **07 ML** i **08 ML** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
22. Przy zagospodarowaniu terenów **03 ML** i **07 ML** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ML** ustala się w wysokości 10 %.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 RM** - pow. ok. 0,28 ha,
- 02 RM** - pow. ok. 0,13 ha,
- 03 RM** - pow. ok. 0,41 ha,
- 04 RM** - pow. ok. 0,25 ha
- 05 RM** - pow. ok. 0,22 ha,
- 06 RM** - pow. ok. 0,15 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 małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 i 10 m od granicy terenu istniejących powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (3041 W) oraz 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej i planowanej drogi wewnętrznej **04 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50,
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: droga zbiorcza (droga powiatowa nr 3041 W), istniejące drogi dojazdowe oraz planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. Przy zagospodarowaniu terenów **02 RM** i **03 RM** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 1;
18. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.P - pow. ok. 0,28 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, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m,
 - 2) Powierzchnia: minimum 1500 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500 m², z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej **01 KDZ** (nr 3041 W) i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, 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 0,50;

- 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
13. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3050 W), zgodnie z rysunkiem planu;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
 - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m² pow. użytkowej,
 - 7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
21. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym, w porozumieniu z właściwym zarządcą;
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U.P** ustala się w wysokości 10 %.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 R.Z** - pow. ok. 1,32 ha,
- 02 R.Z** - pow. ok. 0,08 ha,
- 03 R.Z** - pow. ok. 0,32 ha,
- 04 R.Z** - pow. ok. 0,71 ha,
- 05 R.Z** - pow. ok. 1,93 ha,
- 06 R.Z** - pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

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

- 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
 4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu i w odległości 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **03 KDW**. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²;
 - 3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 7) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
 5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
 7. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi publiczne - droga zbiorcza (droga powiatowa nr 3041 W), drogi dojazdowe oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;

8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6;
 - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu **05 R.Z** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenu **05 R.Z** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **02 R.Z** i **03 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 1;
16. Przy zagospodarowaniu terenu **06 R.Z** konieczność uwzględnienia korytarzy ekologicznych (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
17. 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.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z/Z - pow. ok. 0,32 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 poprzez istniejącą drogę dojazdową;
6. 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;
7. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
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. 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.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZL - pow. ok. 0,66 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenie lasu zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenie lasu dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,

- 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
- 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3041 W (Joniec - Sochocin) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **01 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15-20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu **01 KDZ** ustala się w odległości 7,5 - 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDD - pow. ok. 0,13 ha,

02 KDD - pow. ok. 0,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu **01 KDD** i **01 KDD** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KDW** - pow. ok. 0,11 ha,
- 02 KDW** - pow. ok. 0,10 ha,
- 03 KDW** - pow. ok. 0,10 ha,
- 04 KDW** - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Adaptacja terenu istniejącej drogi **02 KDW** o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów **01 KDW**, **03 KDD** i **04 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowych dróg 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.

3. JĘDRZEJEWO (załącznik nr 1-8)

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 ML** – pow. ok. 1,08 ha,
- 02 ML** – pow. ok. 1,86 ha,
- 03 ML** – pow. ok. 1,09 ha,
- 04 ML** – pow. ok. 0,84 ha,
- 05 ML** – pow. ok. 0,56 ha,
- 06 ML** – pow. ok. 2,47 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 4) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 5) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 6) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenów planowanych dróg dojazdowych **KDD**, 5 m od granicy terenów planowanych dróg wewnętrznych **01 KDW**, **02 KDW** i **03 KDW** oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
 - 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

14. Obsługę komunikacyjną poprzez planowany układ dróg: publiczna droga dojazdowa **01 KDD** oraz drogi wewnętrzne **01 KDW - 03 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Przy zagospodarowaniu terenów **05 ML** i **06 ML** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,52 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 małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. 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;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy od terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu oraz w odległości 5 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **03 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

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 terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowany układ dróg: gminna droga dojazdowa **01 KDD** oraz droga wewnętrzna **03 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 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).
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
16. 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;
17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 U - pow. ok. 0,35 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: 40 m,
 - 2) Powierzchnia: minimum 1500 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1500 m²,
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg w odległości 8 m od granicy terenu planowanej publicznej drogi dojazdowej **01 KDD**, 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 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdym 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, 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. 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 %.

43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZL - pow. ok. 4,80 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenie lasu zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenie lasu dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzenia ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
 - 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDD - pow. ok. 0,43 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m (**01 KDD**) w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą teren drogi **01 KDD** ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KDW** - pow. ok. 0,26 ha,
- 02 KDW** - pow. ok. 0,20 ha,
- 03 KDW** - pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów **01 KDW**, **02 KDW** i **03 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

4. KONDRAJEC (załącznik nr 1-9, 1-10)

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 MN** - pow. ok. 0,64 ha,
- 02 MN** - pow. ok. 0,34 ha,
- 03 MN** - pow. ok. 0,24 ha,
- 04 MN** - pow. ok. 0,58 ha,
- 05 MN** - pow. ok. 0,23 ha,
- 06 MN** - pow. ok. 0,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **01 MN**, **04 MN** i **06 MN** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenów **01MN** - **03MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 3042 W) i 6 m od granicy terenu drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Dla terenów **04 MN** - **06 MN** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 3042 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 3) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;
 - 4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 6) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

- b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połąci 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 istniejącą drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3042 W) oraz drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

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

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

23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
24. Przy zagospodarowaniu terenu **04 MN** (budynek mieszkalny na działce nr ewid. 201) obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
25. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN - 03 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego
26. 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 %.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 RM - pow. ok. 0,49 ha,

02 RM - pow. ok. 1,70 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenu **01 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3042 W) i 6 m od granicy terenu drogi wewnętrznej **01 KDW**, 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 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3042 W), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
- 4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę zbiorczą **01 KDZ** (droga powiatowa nr 3042W) i drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** (budynek gospodarczy na działce nr ewid. 52) obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 R.Z** - pow. ok. 0,27 ha,
- 02 R.Z** - pow. ok. 1,37 ha,
- 03 R.Z** - pow. ok. 0,41 ha, ustala się:

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

- 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Dla terenów **01 R.Z** i **02 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Dla terenu **03 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 3) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²;
 - 4) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 7) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 8) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
7. Obsługę komunikacyjną terenów **01 R.Z** i **02 R.Z** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Obsługę komunikacyjną terenu **03 R.Z** na dotychczasowych zasadach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 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).
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 ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
14. Przy zagospodarowaniu terenów **01 R.Z** i **02 R.Z** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
15. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZLD - pow. ok. 0,61 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych, oraz cieków
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDW - pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu **01 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linie rozgraniczającą teren drogi ustala się w odległości 4 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3 m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
6. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

5. KUCHARY ŻYDOWSKIE (załącznik nr 1-11, 1-12, 1-13)

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 0,51 ha,

02 MN - pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z dopuszczeniem tolerancji 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;

12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej i 5 m od granicy terenów istniejących i planowanych dróg wewnętrznych (**05 KDW** i **06 KDW**) zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;
- 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

16. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3041 W), drogę lokalną, drogę dojazdową oraz istniejące i 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;

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) 1 miejsce postojowe na każdym 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. Dla terenu **02 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 19;
 21. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
 22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących 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 NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
 25. Przy zagospodarowaniu terenu **02 MN** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenażowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
 26. Przy zagospodarowaniu terenów **01 MN - 03 MN** obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, 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 %.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 ML** - pow. ok. 0,88 ha,
- 02 ML** - pow. ok. 2,34 ha,
- 03 ML** - pow. ok. 0,42 ha,
- 04 ML** - pow. ok. 0,39 ha,
- 05 ML** - pow. ok. 1,14 ha,
- 06 ML** - pow. ok. 0,26 ha,
- 07 ML** - pow. ok. 0,34 ha,
- 08 ML** - pow. ok. 0,18 ha,
- 09 ML** - pow. ok. 1,23 ha,
- 010 ML** - pow. ok. 1,43 ha,
- 011 ML** - pow. ok. 0,20 ha,

012 ML - pow. ok. 1,11 ha,

013 ML - pow. ok. 2,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **08 ML**, **09 ML**, **012 ML** i **013 ML** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenów **01 ML** i **02 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu i 8 m od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Dla terenów **03 ML** - **05 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenów planowanych dróg wewnętrznych **02 KDW** - **04 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

- 3) Dla terenów **06 ML - 013 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 20 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 3041 W), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej **01 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5 m od granicy terenu istniejących i planowanych (**05 KDW - 07 KDW** dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) Dla terenów **09 ML - 011 ML** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu
 - 5) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80
minimum 0,05;
 - 6) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 7) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
 - 8) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.
11. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
14. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3041 W), drogę lokalną, drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach **ML**, uwzględniając ustalenia planu w § 16;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:
 - 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
18. Dla terenów **07 ML**, **08 ML**, **09 ML**, **010 ML**, **012 ML** i **013 ML** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 19;
19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadane, 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 **013 ML** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
24. Przy zagospodarowaniu terenu **013 ML** konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
25. Przy zagospodarowaniu terenów **07 ML**, **08 ML**, **09 ML**, **010 ML**, **012 ML** i **013 ML** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
26. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
27. Przy zagospodarowaniu terenów **02 ML**, **09 ML**, **010 ML** i **011 ML** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
28. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ML** ustala się w wysokości 10 %.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 RM - pow. ok. 2,15 ha,

02 RM - pow. ok. 0,23 ha,

03 RM - pow. ok. 0,30 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 małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenu **01 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej i od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej oraz 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, 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 8 m od granicy terenu istniejącej drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 3041 W) i od granicy terenu planowanej drogi wewnętrznej **04 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 3) Dla terenu **03 RM** nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi lokalnej i od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;

- 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 6) Gabaryty budynków:
- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
6. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę zbiorczą **KDZ** (droga powiatowa nr 3041 W), drogi lokalne **KDL**, drogę dojazdową **KDD** oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. Przy zagospodarowaniu terenu **03 RM** (budynek mieszkalny na działce nr ewid. 5/14) obowiązek uwzględnienia ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **01 RM** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
19. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.P - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. 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;
3. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleni urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

- 3) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych.
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.
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 15% 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 utrzymanie dotychczasowego włączenia do publicznej drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 3041 W);
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;
14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
 - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
 - 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
 16. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadane, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
 17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
 19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
 20. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
 21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U.P** ustala się w wysokości 10 %.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 3,69 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 m²;
 - 3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 7) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
7. Obsługę komunikacyjną terenu na dotychczasowych zasadach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6;
 - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
12. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszary oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
14. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
15. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z/Z - pow. ok.0,64 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 zagospodarowania na obszarze 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 terenu na dotychczasowych zasadach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
6. 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;
7. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
8. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia korytarza ekologicznego (obszar oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem **KE**), zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 3;
10. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 18 i 19;
11. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
12. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – funkcja terenu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 ZL - pow. ok. 1,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenie lasu zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenie lasu dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzenia ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
 - 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

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

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 WR** - pow. ok. 0,04 ha,
- 2 WR** - pow. ok. 0,03 ha,
- 3 WR** - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
4. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 1, dotyczących terenów bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

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

7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejące oraz planowane publiczne drogi dojazdowe **KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 KDW** - pow. ok. 0,30 ha,
- 02 KDW** - pow. ok. 0,26 ha,
- 03 KDW** - pow. ok. 0,03 ha,
- 04 KDW** - pow. ok. 0,03 ha,
- 05 KDW** - pow. ok. 0,29 ha,
- 06 KDW** - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

6. RZY (załącznik nr 1-14)

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 01 MN** - pow. ok. 0,26 ha,
- 02 MN** - pow. ok. 0,32 ha, ustala się:

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

8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
 - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m², z tolerancją 20%;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m², z tolerancją 20%;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenów **01 MN** i **02 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00
minimum 0,10;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

13. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

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

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

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

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

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

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

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

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

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 RM - pow. ok. 0,38 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z produkcją zwierzęcą do 40 DJP;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50
minimum 0,05;
 - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

6. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
8. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6;
- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RM** ustala się w wysokości 10 %.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:


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

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

R O Z D Z I A Ł I V

Ustalenia końcowe

- § 64.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy;
- § 65.** Uchwała 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 - Wschód” dla terenów położonych we wsiach: Bolęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy**

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		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.		4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	11.03.2014	osoba fizyczna	przeznaczenie obszaru całej działki nr 10/6 pod zabudowę mieszkaniową jedynkową	działka nr 10/6 obręb - Idzikowice	02 ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (część działki 10/6)		X	uwaga w części działki nr 10/6 nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu (załącznik do uchwały) niezgodność z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin

Załącznik Nr 3

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

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Gmina Sochocin – Wschód**” dla terenów położonych we wsiach: Bolęciny, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy.

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 ciepłą oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,
 - b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociagową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach ograniczających 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 ciepłych 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”.