Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
U S Ł U G I
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 566-129-19-13

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN pow. płoński woj. mazowieckie

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

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

Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
U S Ł U G I
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 566-129-19-13

**Zespół autorski opracowania :**

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

rok 2004- 2005

# ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

## 1. Projekt uchwały Rady Gminy w Sochocinie:


- rozdział I - postanowienia ogólne str. **5**
- rozdział II - ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem str. **10**
- rozdział III – szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów str. **26** :

Baraki ..... str. **26**
Biele ..... str. **28**
Bolęcin ..... str. **30**
Budy Gutarzewskie. ..... str. **35**
Ciemniewo Budy ..... str. **37**
Ciemniewo ..... str. **38**
Drożdżyn..... str. **41**
Gromadzyn..... str. **43**
Gutarzewo ..... str. **45**
Idzikowice..... str. **48**
Jędrzejewo..... str. **50**
Kępa ..... str. **52**
Koliszewo..... str. **55**
Kołoząb..... str. **58**
Kondrajec..... str. **61**
Kolonia Sochocin..... str. **64**
Kuchary ..... str. **67**
Kuchary Żydowskie..... str. **69**
Milewo..... str. **72**
Niewikla..... str. **74**
Podsmardzewo..... str. **76**
Pruszkowo ..... str. **79**
Rzy ..... str. **82**
Smardzewo..... str. **85**
Sochocin..... str. **89**
Ślepowrony ..... str. **98**
Wycinki ..... str. **100**
Wierzbówiec ..... str. **102**
Żelechy ..... str. **104**

- Rozdział IV - skutki prawne planu str. **105**
- Rozdział V - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, należących do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania str. **106**
- Rozdział VI - przepisy przejściowe i końcowe str. **106**
-


## 2. Załączniki graficzne w skali 1:5000 :


załącznik nr 1..... Baraki
załącznik nr 2 ..... Biele
załącznik nr 3 ..... Bolęcin
załącznik nr 4 ..... Budy Gutarzewskie
załącznik nr 5 ..... Ciemniewo Budy
załącznik nr 6 ..... Ciemniewo
załącznik nr 7 ..... Drożdżyn
załącznik nr 8 ..... Gromadzyn

załącznik nr 9..... Gutarzewo
załącznik nr 10 ..... Idzikowice
załącznik nr 11 ..... Jędrzejewo
załącznik nr 12 ..... Kępa
załącznik nr 13 ..... Koliszewo
załącznik nr 14 ..... Kołoząb
załącznik nr 15 ..... Kondrajec
załącznik nr 16 ..... Kolonia Sochocin
załącznik nr 17 ..... Kuchary
załącznik nr 18 ..... Kuchary Żydowskie
załącznik nr 19 ..... Milewo
załącznik nr 20 ..... Niewikla
załącznik nr 21 ..... Podsmardzewo
załącznik nr 22 ..... Pruszkowo
załącznik nr 23 ..... Rzy
załącznik nr 24 ..... Smardzewo
załącznik nr 25..... Sochocin
załącznik nr 26 ..... Ślepowrony
załącznik nr 27 ..... Wycinki
załącznik nr 28..... Wierzbówiec
załącznik nr 29 ..... Żelechy

3. **Załączniki graficzne w skali 1:2000** zawierające szczegółowe ustalenia graficzne dla centrów wsi i planowanych kompleksów zabudowy na sekcjach o numerach: 1-23, 25-28, 31, 33-43, 47-49, 51-55, 57, 59-64.

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

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin**

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

## Rozdział I

## Postanowienia ogólne

**§ 1. Zakres regulacji Planu:**

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

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

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kępa zał. nr 12,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Koliszewo zał. nr 13,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kołoząb zał. nr 14,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kondrajec zał. nr 15,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kolonia Sochocin zał. nr 16,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kuchary zał. nr 17.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kuchary Żydowskie zał. nr 18,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Milewo zał. nr 19,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Niewikla zał. nr 20,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Podsmardzewo zał. nr 21,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Pruszkowo zał. nr 22,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Rzy zał. nr 23,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Smardzewo zał. nr 24,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Sochocin zał. nr 25,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Ślepowrony zał. nr 26,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wycinki zał. nr 27,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Wierzbówiec zał. nr 28,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Żelechy zał. nr 29.

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

3. Plany zawierają uregulowania w zakresie:

a) funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,

b) zasad podziału terenów na działki budowlane,

c) zasad ochrony środowiska i przyrody,

d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,

f) granic terenów i obiektów podlegających ochronie,

g) ograniczeń w użytkowaniu terenów i zasad zabudowy,

h) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

i) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

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

k) zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

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

5. Oznaczenia na rysunkach planu obowiązują w zakresie:

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

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

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

c) linii rozgraniczających pasy drogowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetacją o powierzchni nie mniejszej niż 10m$^2$ (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690);

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

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

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

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

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

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

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

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

17. terenach do realizacji funkcji:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

m) **NU** – składowanie odpadów,

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

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

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

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

r) **ZDz -** ogrody działkowe

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

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

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

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

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

x) **KE –** korytarze ekologiczne,

y) **UE –** użytki ekologiczne

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

19. usługi lub działalność gospodarczą określa się jako:

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

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

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

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

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

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

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

## Rozdział II

## Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem

**§ 3. 1. Ustalenia przestrzenne:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) wielkość działek zagrodowych wynikać będzie z potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego,. Ustala się minimalną szerokość działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej – 20m. Zaleca się jednakże aby w podziałach dążyć do wydzielania działek o szerokości minimum 25 m. W uzasadnionych przypadkach , podyktowanych istniejącym układem granic własnościowych, dopuszcza się mniejszą szerokość działki niż ustalona wielkość minimalna, nie mniejszą jednakże niż 18m.

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

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

**2. Ustalenia lokalizacyjne:**

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

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

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

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

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

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

e) wiatrowni, wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:**

1) *Dla terenów lasów i zadrzewień:*

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

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

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

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

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

f) Ustala się zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem terenów niezbędnych dla realizacji inwestycji publicznych. Zakaz ten nie dotyczy gruntów będących we władaniu PGL, pod budynkami i związanych z budynkami, które mogą być zbywane na cele inne niż leśne w rozmiarze niezbędnym dla ich użytkowania, bez potrzeby dokonywania zmiany planu.

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

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

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

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

k) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o:

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

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

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

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

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

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

2) *Dla powierzchni ziemi i terenów rolnych:*

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

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

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

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

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

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

- zakaz wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- zakaz przekształcania terenu polegający na osuszaniu i kanalizowaniu cieków , nadsypywaniu skarp i przebudowie skarp, karczowaniu drzew (z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych),

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

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

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

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

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

3) *Odnośnie ochrony wód :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) *Odnośnie ochrony powietrza :*

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

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

5) *Odnośnie ochrony przed hałasem :*

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

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

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

6) *Odnośnie obszarów i obiektów prawnie chronionych:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) *Odnośnie ochrony wartości kulturowych :*

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

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

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

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

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

d) Dla zabytkowych założeń zieleni ustala się :

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

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

2) *Zaopatrzenie w wodę :*

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

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

- wodociąg „Rzy”,

- wodociąg „Niewikla”,
- wodociąg „Smardzewo”.

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

3) *Kanalizacja sanitarna:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) *Kanalizacja deszczowa :*

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

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

5) *Usuwanie odpadów stałych :*

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

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

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

6) *Zaopatrzenie w gaz :*

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

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

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

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

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

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

7) *Ciepłownictwo :*

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

8) *Energetyka :*

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

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

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

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

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

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

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

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

9) *Telekomunikacja:*

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

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

**5. Komunikacja drogowa**

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

a) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną zabudowy pełnić będą :

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

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

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

d) Funkcję ulic zbiorczych pełnić będą w obrębie zabudowy :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) Dla planowanych obiektów usługowych i przemysłowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej.

8) Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się w większości symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, w innych wypadkach zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.

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

## Rozdział III

## Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 4. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi BARAKI** (załącznik nr 1 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja 2,4,5) )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 5,28 | 5,28 | - | - |
| 1ML | 0,85 | 0,27 | 0,58 | - |
| 2ML | 1,63 | - | 1,63 | - |
| 3ML | 0,91 | - | 0,91 | - |
| 4ML | 1,39 | 0,16 | 1,23 | - |
| 5ML | 1,07 | - | 1,07 | - |
| 6ML | 1,10 | - | 1,10 | 0,08 |
| 7ML | 1,08 | - | 1,08 | - |
| 8ML | 1,58 | | 1,58 | 0,07 |
| 9ML | 0,36 | 0,22 | 0,14 | - |
| 10ML | 1,21 | - | 1,21 | - |
| 11ML | 0,43 | | 0,43 | - |
| 12ML | 0,60 | - | 0,60 | 0,36 |
| 13ML | 0,49 | - | 0,49 | - |
| 14ML | 1,86 | 0,77 | 1,09 | - |
| 15ML | 0,62 | - | 0,62 | - |
| 16ML | 0,20 | - | 0,20 | - |
| 17Ug | 0,54 | - | 0,54 | - |
| KLs | 139,00 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wzdłuż dróg KL 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Tereny oznaczone symbolami **1ML, 2MN, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się realizację domów letniskowych na działkach o minimalnej powierzchni 1500 $m^2$.

b) Orientacyjny podział terenu na działki wskazuje rysunek planu.

c) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m zakończone zawrotkami. Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

d) Na działkach przyległych do dróg KL i KZp dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

e) Standardy zabudowy określa §3 ust.1 i 2.

5. Tereny oznaczone symbolami **8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13MM, 14ML, 15ML**, **16ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa letniskową.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki 1200 $m^2$.

b) Orientacyjny podział terenu na działki wskazuje rysunek planu.

c) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6 – 8m zakończone zawrotkami.

d) Na działkach przyległych do dróg KL i KZp dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

e) Ustalenia dotyczące zabudowy należy przyjąć według § 3 ust.1 i 2

f) Realizacja zabudowy w poszczególnych kompleksach możliwa będzie po wydzieleniu dróg dojazdowych o szerokościach ustalonych planem.

6. Teren **17Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze nie mogące oddziaływać znacząco na środowisko ani też powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki przeznaczonej do zainwestowania. Dopuszcza się w granicach terenu realizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektu w postaci budynku wolnostojącego lub mieszkania w obiekcie usługowym.

7. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych.

8. Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy, niewielkie zainwestowanie obszaru, jak również brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego budowy systemu sieciowego kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Kontroli należy poddawać sposób odprowadzania ścieków z zabudowań położonych w pobliżu cieków (dowody wywozu ścieków).
Dla zagród usytuowanych kolonijnie w obrębie areału gruntów rolnych, wdrażać należy budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków (jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe).
Wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

10. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Łydyni. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

**§ 5. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi BIELE** (załącznik nr 2 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 34,35,40,41)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 0,31 | - | - | - |
| 1RM | 1,18 | 0,86 | 0,32 | - |
| 2RM | 3,50 | 2,83 | 0,67 | - |
| 3RM | 0,20 | 0,20 | - | - |
| 4RM | 0,70 | 0,55 | 0,15 | - |
| 5RM | 0,53 | 0,29 | 0,24 | - |
| 6RM | 1,74 | 0,88 | 0,86 | - |
| 7RM | 5,51 | 4,80 | 0,71 | - |
| 8Ug/Up | 2,09 | 0,27 | 1,82 | - |
| 9Ug | 0,66 | 0,66 | - | - |
| 10P/Ug | 0,20 | 0,20 | - | - |
| 11ML | 0,72 | - | 0,72 | - |
| 12ML | 0,27 | 0,27 | - | - |
| 13ML | 0,25 | - | 0,25 | - |
| 14ZCn | 0,42 | 0,42 | - | - |
| KLs | 131,60 | - | - | - |

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

3. Tereny oznaczone symbolem **M** – dwa istniejące siedliska kolonijne przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy, wymiany budynków, remontów.

a) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KGk 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Tereny oznaczone symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM**, przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) Budynki mieszkalne w siedliskach należy realizować od strony głównej drogi przebiegającej przez wieś (KL, KZp), kalenicą równolegle do drogi, w nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu. Przy lokalizowaniu budynków mieszkalnych należy nawiązywać do budynków w dobrym stanie technicznym istniejących w sąsiedztwie, pod warunkiem iż ich odległość od drogi nie jest mniejsza niż wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy.

b) Standardy zabudowy przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

c) Dopuszcza się w zagrodach funkcję towarzyszącą – usługi nieuciążliwe lub usługi podstawowe. Mogą one być realizowane jako wbudowane lub w budynkach wydzielonych. Dopuszcza się również w granicach terenów RM realizację usług na działkach wydzielonych.

d) Dopuszcza się zmianę funkcji zagród na mieszkaniowa jednorodzinną lub letnie domy mieszkalne w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego.

5. Tereny **8Ug i 9Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze. Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących aktualnie przepisów dot. ochrony środowiska. Eksploatacja instalacji powodujących emisje do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny. W granicach terenów preferować należy usługi związane z rolnictwem.
W granicach terenu dopuszcza się również usługi podstawowe.

6. Na terenie **10P/Ug** ustala się zachowanie istniejącego zakładu produkcyjnego. Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

7. Tereny o symbolach **11ML, 12ML, 13ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Powierzchnia działki letniskowej nie może być mniejsza niż 800 $m^2$. Szerokość działek należy wpisać w istniejące granice władania.

b) Na działkach przyległych do drogi KZp dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

c) Zasady realizacji zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 i 2.

8. Ustala się zachowanie pozostałości starego cmentarza na terenie **14ZCn.** Dla obiektu nie ustala się strefy ochrony sanitarnej ponieważ ostatnie pochówki odbywały się przed pięćdziesięciu laty. Obiekt należy uporządkować i otoczyć opieką.

9. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu pełnej realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych.

10. Ścieki sanitarne z terenu wsi odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym lub grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków we wsi Gromadzyn.
Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności ponieważ wieś Biele to obszar bez izolacji użytkowej warstwy wodonośnej.
Ścieki opadowe należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

11. Areał wsi Biele leży w obszarze pozbawionym warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego, w części z izolacją słabą. Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

12. Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego DN 200 PN 6,3 MPa i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk-Olsztyn :

a) każda lokalizacja w pasie 70 m (po 35 m. od osi przewodu gazowego) powinna być uzgadniana z PGN i G S.A.,

b) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 3 ust.4. pkt.6).

13. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

14. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt. c) niniejszej Uchwały.

15. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt.e i f.

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

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

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

- dom nr 11, mur./drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 12, murowany, 1914r.
- dom nr 30, drewniany, ok. 1920r.
- dom murowany ok. 1930r.
- budynek gospodarczy w zagrodzie nr 3, murowany. ok. 1923r.
- grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków nr. 124/76-750/70WA z 25.XI.1970r.

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

19. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.e).

**§ 6. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Bolęcin** (załącznik nr 3 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 47,48,49,50,53,54)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,54 | 1,54 | - | - |
| 1RM | 1,25 | 1,13 | 0,12 | - |
| 2MW | 0,58 | 0,58 | - | - |
| 3P | 2,8 | 2,8 | - | - |
| 4Ug | 0,30 | - | 0,30 | - |
| 5Ug | 0,33 | 0,33 | - | - |
| 6ML | 0,68 | 0,68 | - | - |
| 7ML | 0,22 | 0,22 | - | - |
| 8ML | 1,27 | 1,27 | - | - |
| 9Ug | 0,42 | 0,42 | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10US | 0,75 | - | 0,75 | - |
| 11ML | 0,36 | 0,36 | - | - |
| 12ML | 10,60 | - | 10,60 | 0,76 |
| 13ML | 2,94 | 0,28 | 2,66 | 0,07 |
| 14ML | 3,34 | 1,15 | 2,19 | - |
| 15EE | 0,59 | 0,59 | - | - |
| 16US | 0,80 | - | 0,80 | - |
| 17MN | 0,30 | 0,30 | - | - |
| 18Ug | 1,23 | 0,60 | 0,63 | - |
| 19ZCn | 1,20 | 1,20 | - | - |
| 20MN | 0,09 | 0,9 | - | - |
| 21ML | 1,67 | 0,21 | 1,46 | 0,08 |
| 22ML | 0,81 | 0,20 | 0,61 | 0,11 |
| 23ML | 0,14 | 0,08 | 0,06 | - |
| 24ML | 0,12 | 0,12 | - | - |
| 25RM | 0,18 | 0,18 | - | - |
| 26MN | 0,21 | 0,21 | - | - |
| 27ML | 1,28 | - | 1,28 | 0,09 |
| 28RM | 1,24 | 1,24 | - | - |
| 29ML | 0,85 | 0,18 | 0,67 | - |
| 30MN | 0,50 | 0,40 | 0,10 | - |
| 31RM | 0,86 | 0,71 | 0,15- | - |
| 32ML | 2,00 | 0,50 | 1,50 | - |
| 33RM | 0,24 | 0,24 | - | - |
| 34ML | 0,79 | 0,07 | 0,72 | 0,14 |
| 35RM | 0,06 | 0,06 | - | - |
| 36ML | 0,34 | 0,34 | - | - |
| 37RM | 0,07 | 0,07 | - | - |
| 38ML | 0,52 | 0,16 | 0,36 | - |
| 39RM | 0,92 | 0,92 | - | - |
| 40ML | 0,62 | 0,32 | 0,30 | - |
| 41Ug | 0,50 | 0,50 | - | - |
| 42ML | 1,10 | 1,10 | - | - |
| 43RM | 0,50 | 0,50 | - | - |
| 44ML | 1,37 | 0,86 | 0,51 | - |
| 45RM | 0,44 | 0,44 | - | - |
| 46ML | 0,85 | - | 0,85 | - |
| KLs | 364,00 | | | |

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

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

a) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na funkcję letniskową. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa.

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

4. Ustala się przeznaczenie terenu **2MW** zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

5. Tereny **17MN, 20MN, 26MN, 30MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Teren **3P** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod przemysł. Ustala się zachowanie istniejącej fabryki dźwigów i przystosowanie jej do aktualnie obowiązujących przepisów dot. ochrony środowiska. Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu przeznaczonego do zainwestowania.
Ogrodzenie zakładu oraz urządzenia i budynki nie powinny być bliżej niż 10m od górnej krawędzi skarpy.

7. Teren **4Ug, 5Ug, 18Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze.

a) Ponadnormatywne oddziaływanie instalacji musi zamykać się w granicach lokalizacji obiektu.

b) Na terenie 18Ug dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

c) Jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela obiektu w postaci budynku wydzielonego lub lokalu w obiekcie usługowym.

d) Zaleca się w granicach terenów lokalizację usług związanych z obsługą funkcji turystycznej.

8. Teren o symbolach **6ML, 7ML** przeznacza się pod budownictwo letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Zasady realizacji zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w §3 ust.1 i 2.

9. Teren oznaczony symbolem **8ML** przeznacza się pod budownictwo letniskowe.

a) Teren 8ML to dawny ośrodek wypoczynkowy podzielony na maleńkie działki powiązane z istniejącymi domkami campingowymi. Teren zbyt zagęszczony, działki zbyt małe na ten typ wypoczynku. Ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania bez prawa odtwarzania domków w złym stanie technicznym. Obiekty takie należy usuwać na korzyść rozgęszczenia zabudowy.

b) W pasie przylegającym do rzeki szerokości 10 m od górnej krawędzi skarpy, przy brzegu płaskim – od linii brzegowej, zakazuje się realizacji wszelakiej zabudowy oraz wznoszenia jakichkolwiek ogrodzeń. Istniejące w tym pasie obiekty mogą być użytkowane do śmierci technicznej.

10. Teren **9UG/UH** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod obiekty gastronomiczne i handlowe, całoroczne lub sezonowe ogólnodostępne. Ustala się zachowanie istniejących placów gier sportowych traktując je również jako ogólnodostępne.

11. Teren **10US** przeznacza się pod obiekty turystyczne, ogólnodostępne np.: stanicę, dom wczasowy, pole namiotowe, teren dla przyczep campingowych z zapleczem gospodarczym itp.

12. Ustala się przeznaczenie terenu **11ML** pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych zgodnie z istniejącym zainwestowaniem. Ustala się zakaz rozbudowy istniejących domków campingowych lub wznoszenie dodatkowych.

13. Teren **12ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnie działki 1500 $m^2$. Orientacyjne zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku planu.

b) Teren o szerokości 10m od górnej krawędzi skarpy rzecznej, przy brzegu płaskim - linii brzegowej, wyłącza się spod zabudowy, zakazując realizacji jakichkolwiek ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania utrudniających poruszanie się wzdłuż rzeki.
W granice terenu wkracza częściowo taras zalewowy TZ. Obszar ten może być wykorzystywany dla celów letniskowych (np. boisko, plaża) bez prawa wznoszenia jakich-kolwiek obiektów i wykonywania ogrodzeń od strony rzeki.

c) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 i 2.

14. Teren **13ML, 14ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 $m^2$. Orientacyjny podział terenu na działki budowlane wskazuje rysunek planu.

b) Jako warunek wydania pozwolenia na budowę domów ustala się wydzielenie dróg dojazdowych o szerokościach ustalonych w planie. Od strony północno-zachodniej, za ostatnią działką przyległą do rzeki należy pozostawić przejście piesze umożliwiające swobodny dostęp do rzeki - zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami planu zagospodarowania gminy.

c) Od strony rzeki należy pozostawić wolny pas terenu o szerokości zgodnej z rysunkiem planu , na którym zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów oraz ogrodzeń. Ogrodzenia działek należy realizować po liniach rozgraniczających wskazanych w planie.

d) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

15. Teren **15EE** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod urządzenia pię-trzące z elektrownią wodną.

a) Dawny młyn wodny to zabytek techniki (nie wpisany do rejestru zabytków) murowano-drewniany z przełomu XIX i XX w. Ustalenia dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestry zabytków zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.c).

16. Dla terenu **16US** ustala się funkcję rekreacji.

a) Teren przeznacza się pod pole namiotowego z plażą ogólnodostępną. Teren należy wyposażyć w urządzenia sanitarne. Od strony drogi KGw wykonać należy pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.

17. Ustala się zachowanie na terenie **19 ZCn** cmentarza – mauzoleum żołnierzy radzieckich.

a) Obiekt wzniesiono dla upamiętnienia walk wojsk radzieckich na Północnym Mazowszu gdzie zginęło blisko 2,5 tys. żołnierzy wchodzących w skład 70 i 65 armii uderzeniowej oraz 1 i 8 korpusu pancernego gwardii. Poległych pochowano na cmentarzu – mauzoleum w Bolęcinie w 188 grobach zbiorowych i 40 indywidualnych. W centrum cmentarza wzniesiono pomnik z okolicznościowym napisem. Cmentarz wymaga uporządkowania i stałej konserwacji.
Ustalenia dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestry zabytków zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.c).

18. Tereny **21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 27ML, 29ML, 32ML, 34ML, 36ML, 38ML, 40ML, 41ML, 42ML, 44ML, 46ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych**.**

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 $m^2$. Zasady podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć według rysunku planu.

b) Drogi dojazdowe do kompleksów działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6- 8m. Jako warunek uzyskania pozwolenia na budowę ustala się wydzielenie prawidłowej szerokości dróg dojazdowych w miejscach wskazanych w planie.

c) Dla ograniczenia ilości włączeń do drogi wojewódzkiej należy wykonać wszędzie gdzie jest to możliwe, wspólne drogi dojazdowe do sąsiadujących ze sobą kompleksów zabudowy. Wyjazdy z działek narożnych przyległych do drogi wojewódzkiej muszą być realizowane na drogi dojazdowe.

d) Zasady zabudowy działek letniskowych należy przyjąć według ustaleń zawartych w §3 ust.1 i 2.

e) Ustala się zachowanie pojedynczych zagród istniejących w kompleksach zabudowy letniskowej, które powinny przekształcić się w gospodarstwa agroturystyczne. W przypadku likwidacji gospodarstwa dopuszcza się zmianę funkcji na letniskową.

f) Na działkach przyległych do drogi KZp dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjazdem na drogę KD, z zachowaniem standardów ustalonych dla tego typu budownictwa.

19. Tereny **1RM, 25RM, 28RM, 31RM, 33RM, 35RM, 37RM, 39RM, 43RM, 45RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) Przy lokalizowaniu budynków mieszkalnych należy nawiązywać do budynków w dobrym stanie technicznym istniejących w sąsiedztwie, pod warunkiem iż ich odległość od drogi nie jest mniejsza niż wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy.

b) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

c) Dopuszcza się w zagrodach funkcję towarzyszącą – usługi które nie będą znacząco oddziaływać na środowisko, nie będą kolidowały z funkcją mieszkaniową, lub usługi podstawowe. Mogą one być realizowane jako wbudowane lub w budynkach wydzielonych.

d) Dopuszcza się zmianę funkcji zagród na zabudowę letniskową w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego. Warunkiem jest powstanie w miejscu zagrody jednej działki letniskowej.

20. Ustala się zaopatrzenie wszystkich obiektów na terenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

21. Ścieki sanitarne z terenu wsi odprowadzane będą docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą przez system kolektorów tłocznych lub grawitacyjnych do oczyszczalni ścieków w Kondrajcu. Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) W zabudowie kolonijnej, tam gdzie brak uzasadnienia ekonomicznego lub technicznego budowy systemów sieciowych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

c) Kontroli w aspekcie szczelności należy poddawać zbiorniki na ścieki w zabudowie letniskowej nad rzeką oraz w na terenach 8,9,10,11,12,13 gdzie występuje słaba izolacja użytkowego poziomu wodonośnego (dowody wywozu ścieków).

d) Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

22. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

23. Cała wieś Bolęcin leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

24. Tereny oznaczone symbolem **UE** (22UE, 23UE) to użytki ekologiczne ustanowione Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Ciechanowskiego z 30.10.1996 r. (Dz.Urz. Woj. Ciechanowskiego nr 30 z 12.11.1996r. poz. 108)
Dla terenów tych nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić je przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, zabudową, nadmierną antropopresją, gnojowicowaniem, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją.

25. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obręb korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- cmentarz wojenny, bez określenia wyznania, II połowa XXw.

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

29. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.7) ppkt.e).

**§ 7. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Budy Gutarzewskie** (załącznik nr 4 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 4,7)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| 1ML | 0,67 | 0,13 | 0,54 | 0,08 |
| 2ML | 0,54 | 0,18 | 0,36 | - |
| 3RM | 0,86 | 0,60 | 0,26 | - |
| 4ML | 1,50 | 0,16 | 1,34 | 0,05 |
| 5ML | 0,68 | 0,68 | - | - |
| 6ML | 1,29 | 0,76 | 0,53 | - |
| 7ML | 0,97 | 0,67 | 0,30 | - |
| 8ML | 1,70 | - | 1,70 | 0,30 |
| KLs | 19,15 | - | - | - |

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

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

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

a) Budynki mieszkalne w zagrodach należy realizować główną kalenicą prostopadle do bocznej granicy działki budowlanej.

b) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na funkcję letniskową. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa.

c) Dopuszcza się w terenach plombowych wydzielenie pojedynczych działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

d) Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi podstawowe.

4. Tereny **1ML, 2ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się zachowanie w granicach terenów pojedynczych zagród, zakładając ich docelowe przekształcenie w zabudowę letniskową lub gospodarstwa agroturystyczne.

b) W granicach terenu 4ML i 2ML na działkach przyległych do drogi KZp i KL dopuszcza się również realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zachowaniem standardów ustalonych dla tego typu zabudowy.

Budynki mieszkalne na działkach o granicach skośnych w stosunku do drogi, należy usytuować w ściśle określonej linii zabudowy, główną kalenicą prostopadle do bocznych granic działek.

c) Zasady realizacji zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w §3 ust.1 i 2.

d) Realizacja zabudowy letniskowej będzie możliwa po wydzieleniu dróg dojazdowych o szerokościach ustalonych w planie.

5. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych na warunkach określonych przez przepisy szczególne .

6. Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy, niewielkie zainwestowanie obszaru, jak również brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego budowy systemu sieciowego kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Kontroli należy poddawać sposób odprowadzania ścieków z zabudowań położonych w pobliżu cieków (dowody wywozu ścieków).
Dla zagród usytuowanych kolonijnie w obrębie areału gruntów rolnych, zaleca się wdrażać budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe.
Wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

7. Ustala się dla terenów przewidzianych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

8. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q1%) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

**§ 8. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Ciemniewo Budy** (załącznik nr 5 w skali 1:5000)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,60 | 1,60 | - | - |
| KLs | 36,50 | - | - | - |

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

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

a) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na funkcję letniskową. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa.

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

c) Dopuszcza się na działce nr 60 w granicach oznaczonych symbolem M wydzielenie 2 działek budowlanych. Dla obsługi gospodarstwa, dopuszcza się na działce 58 lokalizację zagrody w miejscu oznaczony literą M. Obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy musi odbywać się z drogi KD.

4. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych.

5. Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy, niewielkie zainwestowanie obszaru, jak również brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego budowy systemu sieciowego kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach położonych w pobliżu cieków (dowody wywozu ścieków).
Dla zagród usytuowanych kolonijnie w obrębie areału gruntów rolnych, zaleca się wdrażać budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwalają na to warunki glebowe.
Wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

6. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

7. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

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

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

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

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

a) każda lokalizacja w pasie 70 m (po 35 m. od osi przewodu gazowego) powinna być uzgadniana z PGN i G S.A.,

b) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 3 ust 4. pkt.6).

**§ 9. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Ciemniewo** (załącznik nr 6 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 8,13,14)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,40 | 2,40 | - | - |
| 1RM | 1,23 | 1,00 | 0,23 | - |
| 2RM | 2,87 | 2,15 | 0,72 | - |
| 3Ug/RM | 0,74 | 0,18 | 0,56 | - |
| 4Ug/RM | 2,41 | 0,66 | 1,75 | 0,11 |
| KLs | 18,04 | - | - | - |

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

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

a) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na funkcję letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa lub mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

a) Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych należy nawiązywać do budynków w dobrym stanie technicznym istniejących w sąsiedztwie, pod warunkiem iż ich odległość od drogi nie jest mniejsza niż wskazana nieprzekraczalna linia zabudowy.

b) Warunki realizacji zabudowy przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.3 pkt.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

c) Wyjazdy z zagród położonych przy skrzyżowaniu z drogą krajową KGk należy realizować na drogę lokalną KL.

d) Dopuszcza się w zagrodach funkcję towarzyszącą – usługi nieuciążliwe lub usługi podstawowe. Mogą one być realizowane jako wbudowane lub w budynkach wydzielonych.

e) Dopuszcza się w granicach terenów wydzielenie pojedynczych działek po budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Działki te muszą przylegać do drogi KL.

f) Dopuszcza się zmianę funkcji zagród na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego.

5. Teren o symbolach **3Ug/RM i 4Ug/RM** przeznacza się pod usługi gospodarcze w zagrodach rolniczych. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów wyłącznie z drogi lokalnej KL i ciągu pieszo-jezdnego Kpj.
Obiekty sytuowane w granicach terenów nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko ani też powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki przeznaczonej do zainwestowania.

6. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

7. Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy, niewielkie zainwestowanie obszaru, jak również brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego budowy systemu sieciowego kanalizacji, ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do atestowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Kontroli należy poddawać sposób odprowadzania ścieków z zabudowań położonych w pobliżu cieków. Część obszaru wsi nie posiada izolacji użytkowego poziomu wodonośnego. Na obszarze tym nie należy stosować gnojowicowania użytków rolnych, a zabiegi chemiczne powinny być stosowanie w stopniu optymalnym. Zagrody na przedmiotowym obszarze należy wyposażyć w urządzenia zapobiegające zanieczyszczaniu wód powierzchniowych np. płyty gnojowe, zbiorniki gnojowicy itp.
Zasady gospodarowania na obszarach pozbawionych warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 3 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

c) Wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

9. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

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

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

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

13. Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego DN 200 PN 6,3 MPa i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk-Olsztyn :

a) każda lokalizacja w pasie 70 m (po 35 m. od osi przewodu gazowego) powinna być uzgadniana z PGN i G S.A.,

b) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 3 ust. 4. pkt.6).

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

- dom nr 6, murowany, 1919r.
- dom nr 11, murowany, 1930r.
- dom nr 12, murowany, ok. 1930r.

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

14. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 7) ppkt. e).

**§ 10. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Drożdżyn** (załącznik nr 7 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 51, 57, 61, 62)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 10,58 | 10,58 | - | - |
| 1RM | 0,80 | - | 0,80 | - |
| 2RM | 0,94 | 0,51 | 0,43 | - |
| 3RM | 1,72 | 1,09 | 0,63 | - |
| 4RM | 1,02 | 0,85 | 0,17 | - |
| 5RM | 1,20 | 0,57 | 0,63 | - |
| 6RM | 2,44 | 2,02 | 0,42 | - |
| 7RM | 0,85 | 0,55 | 0,30 | - |
| 8MN | 1,22 | 0,12 | 1,10 | - |
| 9MN | 1,25 | 0,36 | 0,89 | - |
| 10MN | 1,00 | - | 1,00 | - |
| 11MN | 0,66 | - | 0,66 | - |
| 12MN | 1,12 | 0,35 | 0,77 | - |
| 13MN | 1,28 | 0,84 | 0,44 | - |
| 14Up | 0,21 | 0,21 | - | - |
| 15Ug | 0,52 | - | 0,52 | - |
| 16Ug | 0,72 | - | 0,72 | - |
| KLs | 79,26 | | | |

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

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

a) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na funkcję letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa lub mieszkaniowa jednorodzinna.

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

4. Tereny **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) Budynki mieszkalne na terenach 2,4,5,6,7 należy sytuować główną kalenicą prostopadle do bocznych granic działki budowlanej.

b) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

c) W przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego dopuszcza się zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

d) W przypadku braku chętnych na zabudowę działek zagrodowych – teren 1RM – dopuszcza się ich wtórny podział na działki mieszkaniowe jednorodzinne (2 rzędy) bez potrzeby dokonywania zmiany planu.

e) Przy wydzielaniu działek budowlanych w granicach terenu 3RM włączenie do ruchu na drodze wojewódzkiej (KGw 619) należy przewidzieć poprzez dwa istniejące zjazdy.

f) Wyjazdy z działek położonych przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką KGw należy realizować na drogi niższych klas.

g) Dopuszcza się w zagrodach funkcję towarzyszącą – usługi nieuciążliwe lub usługi podstawowe. Mogą one być realizowane jako wbudowane lub w budynkach wydzielonych.

h) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w granicach terenów 2,3,4,5,6,7 korzystać należy z istniejących zjazdów indywidualnych.

5. Tereny **8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

b) W granicach terenów dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.

c) Wyjazdy z działek położonych przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką KGw 619 należy realizować na drogi niższych klas.

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

7. Ustala się przeznaczenie terenów **15Ug i 16Ug** pod usługi gospodarcze.

a) Realizowane instalacje nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu przeznaczonego do zainwestowania.

b) W granicach terenu 16Ug przewiduje się budowę stacji paliw. Zasady włączenia do ruchu na drodze wojewódzkiej należy uzgodnić z zarządcą drogi.

c) Dopuszcza się w granicach terenów funkcję uzupełniającą mieszkaniową na potrzeby właściciela obiektu, w postaci budynku mieszkalnego wolnostojącego lub mieszkania wydzielonego w obiekcie usługowym.

d) Wyjazdy z terenu 16Ug należy realizować na drogę Kpj przyległą od zachodu (za wyjątkiem stacji paliw).

8. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych na zasadach określonych przez przepisy szczególne.

9. Ścieki sanitarne z terenu wsi odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej.

a) Dla zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu, przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków we wsi Pruszkowo.

b) Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

c) Ścisłej kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności ponieważ wieś Drożdżyn to obszar bez izolacji użytkowej warstwy wodonośnej. Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

10. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

11. Fragment areału wsi Drożdżyn, na wschód od drogi powiatowej 07740, to Obszar Chronionego Krajobrazu zwany Obszarem Krysko-Jonieckim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Płonce. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e.

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

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

**§ 11. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Gromadzyn** (załącznik nr 8 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 41, 42, 47)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| 1RM | 4,80 | 4,80 | - | - |
| 2RM | 0,85 | 0,57 | 0,28 | - |
| 3ML | 0,87 | - | 0,87 | 0,07 |
| 4RM | 0,91 | 0,21 | 0,70 | - |
| 5ML | 3,15 | - | 3,15 | 0,02 |
| 6ML | 1,40 | 0,10 | 1,30 | - |
| 7ML | 2,63 | 0,42 | 2,21 | 0,15 |
| 8ML | 2,40 | - | 2,40 | - |
| KLs | 57,00 | - | - | - |

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

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

a) Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się w zagrodach usługi nieuciążliwe i usługi podstawowe.

b) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do

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

c) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

4. Tereny **3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500 $m^2$, we wschodniej części terenu 5ML 2000$m^2$. Zasady podziału na działki budowlane należy przyjmować ściśle według wskazań rysunku planu. Przy wydzielaniu działek należy przewidzieć dojazd do pozostałej części działki rolnej.

b) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6- 8m zakończone zawrotkami.

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

d) Działki na terenie 6ML można wydzielić pod warunkiem objęcia podziałem dwóch sąsiadujących nieruchomości.

e) Na działkach przyległych do drogi KZp dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5. Ustala się docelowe zaopatrzenie wszystkich obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego. Do czasu pełnej realizacji sieci dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

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

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą rurociągami tłocznymi lub grawitacyjnymi do oczyszczalni ścieków we wsi Kołoząb.

b) Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przed-siębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków we wsi Kołoząb.

c) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności ponieważ wieś Gromadzyn to obszar bez izolacji a częściowo o słabej izolacji użytkowej warstwy wodonośnej. Zasady gospodarowania na takim obszarze zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.3 ppkt.f niniejszej uchwały.

7. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

8. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim . Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- dom nr 1, drewniany, ok.1930r.
- dom nr 8, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 9, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 13, drewniany, ok. 1922r.
- dom nr 15, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 17, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom murowany, ok. 1930r.
- dom drewniany, ok. 1930r.

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

12. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.7) pp.e.

**§ 12. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Gutarzewo** (załącznik nr 9 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 7,8,12, 18,19)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 3,10 | 3,10 | - | - |
| 1RM | 2,4 | 1,2 | 1,2 | - |
| 2RM | 0,85 | 0,85 | - | - |
| 3RM | 1,95 | 1,06 | 0,89 | - |
| 4ML | 1,72 | 0,27 | 1,45 | 0,12 |
| 5ML | 0,65 | - | 0,65 | - |
| 6ML | 0,54 | 0,24 | 0,30 | 0,02 |
| 7ML | 3,24 | 0,20 | 3,04 | 0,25 |
| 8ML | 1,39 | 0,28 | 1,11 | 0,08 |
| 9ML | 0,58 | - | 0,58 | - |
| 10ML | 0,90 | 0,35 | 0,55 | 0,11 |
| 11ML | 0,25 | - | 0,25 | - |
| 12ML | 0,93 | 0,56 | 0,37 | - |
| 13ML | 0,40 | - | 0,40 | - |
| 14ML | | - | 0,55 | 0,32 |
| 15ML | 0,81 | - | 0,81 | - |
| 16ML | 0,96 | - | 0,96 | 0,09 |
| 17Up | 0,16 | 0,16 | - | - |
| 18ZP | 4,60 | 4,60 | - | - |
| 19WZ | 21,35 | - | 21,35 | |
| KLs | 50,14 | - | - | - |

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

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

a) Dopuszcza się i zaleca w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa lub mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej. Wydzielona działka letniskowa nie może być mniejsza niż 1500m$^2$. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem ustalonych normatywów powierzchniowych.

b) W granicach terenów dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz usług podstawowych.

c) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi, a terenie 3 prostopadle do bocznych granic działki. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny **4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 20ML** przeznacza się pod zabudowę letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 m$^2$.

b) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku planu.

c) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m – 8m zakończone zawrotkami.

d) Warunki zabudowy przyjąć należy według § 3 ust.1 i 2.

e) Na terenie 15 i 16ML dopuszcza się również realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się również na działkach przyległych do drogi KL w terenach 9, 10, 11, 12.

6. Teren **17Up** przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod usługi podstawowe.

7. Teren **18ZP** przeznacza się pod zieleń parkową.

a) Teren objęty projektem to istniejący park krajobrazowy położony nad Łydynią , o powierzchni 4,6 ha, założony w pierwszej połowie XVIII w. Park jest w stanie daleko posuniętej dewastacji, wymaga działań ratowniczych i inwestora który mógłby odtworzyć pierwotne założenie.

b) Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 220. Ustalenia dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zawiera rozdział II §3 ust.3 pkt.7 ppkt.b niniejszej uchwały.

c) Na terenie parku dopuszcza się budowę prywatnej rezydencji lub obiektu przeznaczonego na cele społeczne. Wyklucza się wprowadzanie zmian mogących naruszyć układ przestrzenny i wznoszenie budowli które mogłyby szkodzić roślinności.

d) Na terenie parku ochroną objęte są na podstawie przepisów szczególnych drzewa uznane za pomniki przyrody: dąb szypułkowy o obwodzie pnia 468cm i wysokości 17m oraz lipa drobnolistna o obwodzie pnia 432cm i wysokości 19m. Zasady ochrony pomników przyrody ożywionej zawiera rozdział II §3 ust.3 pkt.6 ppkt.e niniejszej uchwały.

8. Teren **19WZ** przeznacza się pod zbiornik retencyjny „Gutarzewo" (część leżąca w areale wsi Gutarzewo) z urządzeniami małej energetyki.

a) Powierzchnię planowanego zbiornika przy NPP (przy Normalnym Poziomie Piętrzenia) podaje się orientacyjnie. Dokładne ustalenie linii NPP nastąpi na etapie opracowywania dokumentacji technicznej zbiornika.
Do objęcia wykupem przyjmuje się powierzchnię z rezerwą na potrzeby techniczne budowy zbiornika, obiektu małej energetyki, przy uwzględnieniu zjawiska abrazji brzegów oraz warunków użytkowania zbiornika po ustaleniu jego ostatecznej lokalizacji.
Dla realizacji urządzeń małej energetyki należy rozważyć możliwość wykorzystania istniejącego młyna.

b) Zastosować należy odpowiednie rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia przyległej zabudowy letniskowej oraz jednorodzinnej przed ujemnym oddziaływaniem zbiornika.

c) Inwestor zbiornika musi poddać przebudowie drogi oraz wszystkie urządzenia sieciowe które znalazły się w granicach zbiornika lub w zasięgu jego oddziaływania.

d) Projekt zbiornika retencyjnego musi zapewnić zachowanie ciągłości szlaków migracyjnych organizmów wodnych przy zastosowaniu sprawdzonych w praktyce rozwiązań konstrukcyjnych.

e) Dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniami zabudowania wsi Gutarzewo powinny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

9. Ustala się docelowe zaopatrzenie obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego.

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

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą rurociągami tłocznymi lub grawitacyjnymi do sieci kanalizacyjnej w Sochocinie i dalej do oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

c) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach usytuowanych nad ciekami i w przyszłości w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego (dowody wywozy ścieków).

11. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

12. Cała wieś leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym Obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- park podworski z XVIIIw. nr rejestru zabytków 220,
- kapliczka przydrożna mur./metal. ok. 1900r.

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

17. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.7) pp.e.

**§ 13. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Idzikowice** (załącznik nr 10 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 55,60)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,75 | 1,75 | - | - |
| 1RM | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 2RM | 2,30 | 2,30 | - | - |
| 3ML | 1,40 | - | 1,40 | 0,09 |
| 4ML | 1,81 | 0,85 | 0,96 | - |
| 5ML | 1,06 | - | 1,06 | - |
| 6ML | 0,70 | - | 0,70 | 0,18 |
| 7ML | 3,92 | 0,68 | 3,06 | 0,15 |
| 8ML | 2,42 | 0,92 | 1,50 | - |
| 9ML | 0,92 | - | 0,92 | 0,10 |
| 10ML | 2,27 | 0,68 | 1,59 | - |
| 11ML | 1,80 | 0,27 | 1,53 | 0,20 |
| 12ML | 10,15 | - | 10,15 | - |
| 13ML | 2,04 | 1,14 | 0,90 | - |
| 14ML | 0,44 | - | 0,44 | - |
| 15ML | 2,74 | 2,70 | 2,04 | - |
| 16ML | 3,02 | 0,99 | 2,03 | - |
| 17ML | 0,80 | - | 0,80 | - |
| 18Up | 0,35 | 0,35 | - | - |
| 19Up | 0,17 | 0,17 | - | - |
| KLs | 115,30 | - | - | |

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

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

a) Dopuszcza się i zaleca w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną. W miejscu zagrody może powstać jedna działka letniskowa lub mieszkaniowa jednorodzinna.

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

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej. Wydzielona działka letniskowa nie może być mniejsza niż 1500m$^2$. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem ustalonych normatywów.

b) W granicach terenów dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz usług podstawowych.

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny o symbolach **3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalna powierzchnię działki letniskowej 1500 m$^2$ , na terenie 7, 8 i 9 - 2000m$^2$.

b) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku planu. W granicach terenu 15ML nastąpiła chaotyczna parcelacja, którą pozostawia się bez ingerencji planu. Na obecnym etapie nie ma możliwości korekty układu drogowego na tym terenie ani też uporządkowania zabudowy.

c) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszojezdne o szerokości 6m – 8m zakończone zawrotkami. Realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych planem może nastąpić po wydzieleniu właściwej szerokości dróg dojazdowych.

d) Warunki zabudowy przyjąć należy według § 3 ust. 1 i 2.

e) W granicach terenów ML na działkach przyległych do drogi KZp oraz przy drodze KD w granicach terenu nr 7 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak również usług podstawowych wbudowanych.

6. Tereny **18Up** i **19Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe.

7. Ustala się docelowe zaopatrzenie obiektów wodę z wodociągu zbiorowego.

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

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków we wsi Kondrajec.

b) Do czasu budowy systemów kanalizacyjnych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

c) Ze względu na słabą izolację użytkowego poziomu wodonośnego na terenie wsi Idzikowice kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody wywozu ścieków).

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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

11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- dom nr 5, drewniany, lata 20-te XXw.
- dom nr 12, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 18, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 21, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 26, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 35, mur./drewniany, lata 30-te XXw.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom mur./drewniany, ok. 1920r.

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

**§ 14. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Jędrzejewo** (załącznik nr 11 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 36,37,43)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 3,13 | 3,13 | - | - |
| 1RM | 0,98 | 0,98 | - | - |
| 2RM | 0,82 | 0,62 | 0,20 | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3ML | 1,57 | - | 1,57 | - |
| 4ML | 0,80 | - | 0,80 | - |
| 5ML | 1,88 | 0,14 | 1,74 | - |
| 6ML | 0,18 | - | 0,18 | - |
| 7ML | 0,62 | - | 0,62 | - |
| 8ML | 1,33 | - | 1.33 | 0,81 |
| 9ML | 1,40 | - | 1,40 | |
| 10ML | 1,04 | - | 1,04 | |
| 11ML | 0,40 | - | 0,40 | |
| 12ML | 2,20 | - | 2,20 | 0,10 |
| 13ML | 0,80 | - | 0,80 | - |
| 14ML | 0,88 | - | 0,88 | - |
| KLs | 27,65 | - | - | |

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

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

a) Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. jedna zagroda , jedna działka letniskowa.

b) Dla zabudowy kolonijnej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

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

a) W granicach terenów dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz usług podstawowych wbudowanych.

5. Tereny o symbolach **3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500 $m^2$, na terenie 3ML – 2000$m^2$.

b) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku planu. Warunkiem wydzielenia działek budowlanych na terenie 4ML jest objęcie podziałem dwóch sąsiadujących nieruchomości.

c) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m – 8m. Realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych planem może nastąpić po wydzieleniu właściwej szerokości dróg dojazdowych.

d) Warunki zabudowy przyjąć należy według § 3 ust.1 i 2.

7. Ustala się docelowe zaopatrzenie obiektów wodę z wodociągu zbiorowego.

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

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą do oczyszczalni ścieków we wsi Kondrajec.

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

c) Ponieważ cała wieś Jędrzejewo leży na obszarze pozbawionym izolacji użytkowego poziomu wodonośnego, kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności. Zasady gospodarowania na tych obszarach zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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

11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

**§ 15. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kępa** (załącznik nr 12 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 1,3,4,6)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,13 | 1,13 | - | - |
| 1RM | 2,57 | 2,04 | 0,53 | - |
| 2RM | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 3RM | 2,20 | 1,99 | 0,21 | - |
| 4RM | 0,96 | 0,66 | 0,30 | - |
| 5RM | 1,37 | 1,22 | 0,15 | - |
| 6RM | 1,33 | 0,77 | 0,56 | - |
| 7ML | 0,74 | 0,36 | 0,38 | - |
| 8ML | 2,85 | 1,13 | 1,72 | 0,12 |
| 9ML | 1,64 | 0,47 | 1,17 | - |
| 10ML | 1,55 | 0,85 | 0,70 | - |
| 11ML | 2,32 | 0,45 | 1,87 | 0,05 |
| 12ML | 0,97 | 0,22 | 0,75 | 0,07 |
| 13ML | 0,51 | 0,18 | 0,33 | - |
| 14ML | 0,88 | 0,16 | 0,72 | 0,06 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15ML | 0,97 | - | 0,97 | - |
| 16ML | 0,81 | 0,54 | 0,27 | - |
| 17ML | 0,68 | - | 0,68 | - |
| 18ML | 1,46 | 0,39 | 1,07 | 0,18 |
| 19ML | 1,50 | 0,33 | 1,17 | - |
| 20ML | 0,27 | - | 0,27 | - |
| 21ML | 0,51 | 0,34 | 0,17 | - |
| 22ML | 0,41 | - | 0,42 | - |
| 23ML | 2,14 | - | 2,14 | - |
| 24ML | 1,95 | - | 1,95 | - |
| 25Up | 0,20 | 0,20 | - | - |
| KLs | 111,15 | - | - | - |

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

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

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

4. Tereny oznaczone symbolem **1RM , 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek letniskowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych . Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej, jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym a zabudowa powinna odpowiadać standardom ustalonym w planie. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 1 i 2 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny o symbolach **7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 800 $m^2$ , na terenach 23ML i 24 ML 2000$m^2$.

b) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według wskazań rysunku planu. Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m – 8m, niektóre zakończone zawrotkami. Realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych planem może nastąpić po wydzieleniu właściwej szerokości dróg dojazdowych.

c) Ustala się nakaz pozostawienia swobodnego dostępu do rzeki. Ogrodzenia działek przylegających do rzeki nie mogą być realizowane bliżej niż 10m od górnej krawędzi skarpy lub linii brzegowej w przypadku płaskiego brzegu. Zabudowa na działkach nadrzecznych nie

może być realizowana bliżej niż 20m od górnej krawędzi skarpy lub linii brzegowej w przypadku płaskiego brzegu.
Na tarasie zalewowym nie należy wykonywać ogrodzeń trwałych, które mogłyby utrudniać spływ wód powodziowych.

d) Budynki letniskowe na terenie 17ML należy usytuować przy północno-wschodniej granicy, poza zasięgiem tarasu zalewowego, na terenie 22ML w podanej na planie linii zabudowy.

e) Na działkach letniskowych wydzielonych na mocy wcześniej opracowanych planów, usytuowanych w obrębie tarasu zalewowego, nie zaleca się realizacji budynków letniskowych. Można je użytkować na cele letniskowe bez zabudowy trwałej.

f) Na terenach 7,8,9,11,13,14 dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem standardów właściwych dla tej zabudowy.

g) Warunki zabudowy przyjąć należy według § 3 ust. 1 i 2. Na działkach letniskowych nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych za wyjątkiem działek przyległych do głównej drogi wiejskiej gdzie dopuszcza się realizację usług podstawowych wbudowanych lub wolnostojących.

7. Teren **25Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe.

8. Teren **26US** przeznacza się pod plażę ogólnodostępną i plac zabaw.

9. Ustala się docelowe zaopatrzenie obiektów wodę z wodociągu zbiorowego.

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

a) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą rurociągami tłocznymi lub grawitacyjnymi do oczyszczalni ścieków w Koliszewie.

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

c) Szczególnej kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach położonych nad rz.Wkrą.

11. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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

13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

15. Na terenie leśnictwa Kępa-Majorat istnieje użytek ekologiczny o charakterze „nieużytku" leśnego z dużym zróżnicowaniem warunków biologicznych, z ekosystemem charakteryzującym się dużą aktywnością biologiczną. Użytek ten (nr 25) ustanowiony został Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Ciechanowskiego z 30.10.1996 r. (Dz.Urz. Woj. Ciechanowskiego nr 30 z 12.11.1996r. poz. 108 )
Dla terenu tego nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić go przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, nadmierną antropopresją, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją.

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

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

- dom nr 26, drewniany, ok.1890r.
- dom nr 27, drewniany, ok. 1910r.
- dom nr 29, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 30, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 35, drewniany, ok. 1890r.
- leśniczówka mur./drewniana ok. 1925r.
- kapliczka przydrożna, murowana, II połowa XIXw.
- dom drewniany, ok. 1930r.

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

**§ 16. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Koliszewo** (załącznik nr 13 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 17,18,19, 25,26)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 3,05 | 3,05 | - | - |
| 1RM | 1,24 | 1,24 | - | - |
| 2RM | 2,50 | 1,65 | 0,85 | - |
| 3RM | 0,69 | 0,69 | - | - |
| 4RM | 1,81 | 1,61 | 0,20 | - |
| 5ML | 0,16 | 0,16 | - | - |
| 6ML | 0,26 | 0,26 | - | - |
| 7ML | 0,34 | 0,34 | - | - |
| 8ML | 1,69 | 1,69 | - | - |
| 9ML | 2,53 | - | 2,53 | - |
| 10ML | 3,58 | 2,09 | 1,49 | - |
| 11WZ | 5,24 | - | 5,24 | - |
| 12NO | 0,5 | - | 0,5 | - |
| KLs | 66,82 | - | - | - |

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

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

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

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KL w odległości 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

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

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek letniskowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych . Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować główną kalenicą równolegle do drogi. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny o symbolach **5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe letniskowe na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej letniskowej 1200 $m^2$.

b) Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć ściśle według wskazań rysunku planu. Warunkiem wydzielenia działek budowlanych na terenie 9ML jest objęcie podziałem dwóch sąsiadujących nieruchomości.
Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m – 8m w części zakończone zawrotkami. Realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych planem może nastąpić po wydzieleniu właściwej szerokości dróg dojazdowych.

c) W granicach terenu 10ML ustala się zachowanie istniejących zagród, zakładając kierunek ich przekształceń na zabudowę letniskową lub agroturystyczną.

d) Ogrodzenia działek na terenie 5,6,7, od strony rzeki, należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających.

e) Warunki zabudowy przyjąć należy według § 3 ust. 1 i 2.

6. Teren **11WZ** przeznacza się pod zbiornik retencyjny „Sochocin” (część leżąca w areale wsi Koliszewo) z urządzeniami małej energetyki.

a) Powierzchnię planowanego zbiornika przy NPP (przy Normalnym Poziomie Piętrzenia) podaje się orientacyjnie. Dokładne ustalenie linii NPP nastąpi na etapie opracowywania dokumentacji technicznej zbiornika.
Do objęcia wykupem przyjmuje się powierzchnię z rezerwą na potrzeby techniczne budowy zbiornika, obiektu małej energetyki, przy uwzględnieniu zjawiska abrazji brzegów oraz warunków użytkowania zbiornika po ustaleniu jego ostatecznej lokalizacji.

b) Zastosować należy odpowiednie rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia otaczających terenów przed ujemnym oddziaływaniem zbiornika.

c) Inwestor musi poddać przebudowie drogi oraz wszystkie urządzenia sieciowe które znalazły się w granicach zbiornika lub w zasięgu jego oddziaływania.

d) Projekt zbiornika retencyjnego musi zapewnić zachowanie ciągłości szlaków migracyjnych organizmów wodnych przy zastosowaniu sprawdzonych w praktyce rozwiązań konstrukcyjnych.

e) Dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniami zabudowania wsi Koliszewo powinny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. Zaopatrzenie obiektów w wodę z wodociągu zbiorowego.

8. Ustala się przeznaczenie terenu **12NO** pod mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków dla wsi położonych w widłach rzeki Wkry i Raciążnicy z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych:

a) Ustala się warunek doboru technologii oczyszczania wykluczającej ponadnormatywne oddziaływanie obiektu poza granice działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny;

b) Ścieki odprowadzane z oczyszczalni muszą odpowiadać normom określonym w przepisach szczególnych;

c) W przypadku konieczności ustalenia wokół oczyszczalni obszaru ograniczonego użytkowania nie mogą znaleźć się w jego granicach budynki mieszkalne (również w zagrodach);

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

e) Dla siedlisk kolonijnych, dla których brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego budowy systemu sieciowego kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;

f) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach położonych w pobliżu cieków oraz na obszarze pozbawionym warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego. Zasady gospodarowania na tych obszarach zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt f przedmiotowej uchwały.

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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

11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

14. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 p. 7) pp. e).

**§ 17. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kołoząb** (załącznik nr 14 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 – sekcja nr 52,53,57)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 3,8 | 3,8 | - | - |
| 1RM | 0,90 | 0,52 | 0,38 | - |
| 2RM | 5,60 | 5,00 | 0,60 | - |
| 3MN | 0,43 | 0,43 | - | - |
| 4RM | 1,47 | 1,47 | - | - |
| 5RM | 0,20 | 0,20 | - | - |
| 6MN | 1,18 | 0,12 | 1,06 | 0,15 |
| 7RM | 0,62 | 0,62 | - | - |
| 8RM | 1,94 | 0,84 | 1,10 | - |
| 9MN | 0,76 | 0,60 | 0,16 | - |
| 10MN | 1,45 | - | 1,45 | 0,18 |
| 11RM | 2,57 | 1,54 | 1,03 | - |
| 12RM | 2,89 | 2,31 | 0,58 | - |
| 13Up | 0,05 | 0,05 | - | - |
| 14UO | 0,80 | 0,80 | - | - |
| 15MW | 0,16 | 0,16 | - | - |
| 16Up | 0,70 | 0,70 | - | - |
| 17MN | 0,40 | - | 0,40 | - |
| 18P/Ug | 1,30 | - | 1,30 | 0,12 |
| 19NO | 0,65 | - | 0,65 | - |

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

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

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

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KGw i KZp w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4.Tereny oznaczone symbolem **1RM, 2RM, 4RM, 5RM, 7RM, 8RM, 11RM, 12RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą prostopadle do granic bocznych działki. Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1, 2 przedmiotowej uchwały.

d) Wszędzie tam gdzie działka budowlana przylega do dwóch dróg – drogi wojewódzkiej i drogi niższej klasy – wyjazd z niej należy realizować na drogę niższej klasy.

5. Tereny **3MN, 6MN, 9MN, 10MN, 17MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

b) W granicach terenów dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.

c) Wyjazdy z działek w granicach terenu 6MN należy realizować na drogę Kpj , w granicach terenu 10MN na drogę KD. Na drogę wojewódzką KGw dopuszcza się jedynie wyjścia piesze.

6. Teren **15MW** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

7. Teren **13Up, 15Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe.

8. Teren o symbolu **14UO** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi oświaty.

9. Teren **16U** przeznacza się pod obiekty użyteczności publicznej.

10. Teren o symbolu **18P/Ug** przeznacza się pod przemysł i usługi gospodarcze.

a) Planowane obiekty nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Nie dopuszcza się aby realizowane instalacje pogarszały standardy jakości środowiska poza granicami lokalizacji.

b) Dopuszcza się w granicach terenu lokalizację stacji paliw.

c) Dopuszcza się w granicach terenu funkcję mieszkaniową dla właściciela zakładu w postaci mieszkania wydzielonego z zakładu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego.

d) Obsługa komunikacyjna terenu może odbywać się poprzez drogę Kpj, za wyjątkiem stacji paliw z której wyjazd dopuszcza się na drogę wojewódzką w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

e) Realizacja zabudowy w granicach terenu musi gwarantować zastosowanie takich zabezpieczeń technicznych które wykluczą powodowanie zanieczyszczeń powierzchniowych gleby i wód. Cała wieś Kołoząb leży w obszarze o braku lub słabej izolacji użytkowej warstwy wodonośnej.

10. Teren **16U** przeznacza się pod obiekty użyteczności publicznej.

11. Zaopatrzenie obiektów wodę docelowo z wodociągu zbiorowego.

12. Ustala się przeznaczenie terenu **19NO** pod mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków z punktem zlewnym dla wsi położonych w widłach rzeki Raciążnicy i Płonki:

a) Ustala się warunek doboru technologii oczyszczania wykluczającej ponadnormatywne oddziaływanie obiektu poza granice działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny;

b) Ścieki odprowadzane z oczyszczalni muszą odpowiadać normom określonym w przepisach szczególnych;

c) W przypadku konieczności ustalenia wokół oczyszczalni obszaru ograniczonego użytkowania nie mogą znaleźć się w jego granicach budynki mieszkalne (również w zagrodach);

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

e) Dla zabudowy skoncentrowanej o korzystnych spadkach terenu przewiduje się realizację małych zlewni grawitacyjnych z których ścieki sanitarne odprowadzane będą do oczyszczalni rurociągami tłocznymi lub grawitacyjnymi;

f) Tam gdzie budowa systemów sieciowych będzie nieopłacalna z przyczyn techniczno-ekonomicznych oraz do czasu budowy systemów sieciowych ścieki należy gromadzić w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu;
dla zagród kolonijnych wdrażać należy budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków;

g) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności na obszarze całej wsi z uwagi na brak warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego. Zasady gospodarowania na tych obszarach zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

12. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

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

14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Płonce. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- dom drewniany, ok.1900r.
- dom murowany, ok. 1910r.
- dom drewniany, ok. 1910r.
- dom drewniany, początek XXw.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.

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

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

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) W granicach terenów dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.

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

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

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

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

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

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

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

b) Rekultywacja terenu prowadzona będzie w kierunku leśnym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

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

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

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

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

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

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

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

się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.2 pkt.5 przedmiotowej uchwały.

5. Tereny **5MN** przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Teren **6P/Ug, 7P/Ug** przeznacza się pod przemysł i usługi gospodarcze.

a) Ustala się zachowanie istniejącej bazy magazynowej na terenie 7P/Ug powstałej w oparciu o Uchwałę Rady Gminy nr IV/28/2003 z 20 lutego 2003 r dot. zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.

b) Wyklucza się lokalizację w granicach terenów obiektów które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko. Przy realizacji obiektów należy zabezpieczyć:

- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi:
    - ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej;
    - ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych,
- oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
- ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,
- stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku.

c) W granicach terenu przeznaczonego pod inwestycję należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parnikowych z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem. Wyklucza się parkowanie pojazdów w pasie drogowym drogi krajowej. Przy wjeździe na działkę należy wykonać cofnięcie ogrodzenia dla umożliwienia bezpiecznego włączenia się do ruchu na drodze krajowej.

d) Warunki włączenia do ruchu na drodze krajowej należy uzgodnić z zarządcą drogi.

7. Teren **4P** przeznacza się po obiekty przemysłowe.

a) Ustala się zachowanie w granicach terenu istniejącej ubojni ustalając warunki jej funkcjonowania:

- Wielkość uboju należy dostosować do możliwości wyposażenia zakładu w infrastrukturę techniczną oraz poprzedzić analizą możliwości zagospodarowania ścieków w okresie przejściowym i docelowym.
  Docelowo ścieki z ubojni odprowadzane będą po podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej. Do chwili realizacji systemów sieciowych dopuszcza się gromadzenie ścieków po wstępnym podczyszczeniu w zbiorniku szczelnym bezodpływowym i wywo-

żenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu, nie rzadziej niż co 3 dni.

- Zbiorniki do gromadzenia ścieków, urządzenia do wstępnego oczyszczania ścieków i kanalizacja, muszą być szczelne i starannie izolowane, aby w czasie pracy wykluczały przedostawanie się zanieczyszczeń do gleby oraz wydzielanie odorów.

- Odpady stałe, poubojowe, należy gromadzić w pojemnikach szczelnych w pomieszczeniach chłodzonych i wywozić do zakładu utylizacyjnego. Nie należy dopuszczać do nadmiernego gromadzenia się odpadów i powstawania odorów.

- Wszystkie place postojowe, manewrowe, gospodarcze należy utwardzić i wyposażyć w kanalizację deszczową. Wody opadowe po oczyszczeniu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

- Ustala się warunek prowadzenia monitoringu instalacji chłodniczej wypełnionej amoniakiem.

- Dla planowanej instalacji zaliczanej do grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, może być wymagane sporządzenie raportu i przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dalsze funkcjonowanie zakładu jest możliwe pod warunkiem iż nie będzie on powodował przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami lokalizacji.

8. Tereny o symbolach **8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działek 1500m$^2$

b) Zasady zabudowy należy przyjąć według wskazań zawartych w § 3 ust.1 i 2 przedmiotowej Uchwały.

c) Dopuszcza się w granicach terenów 10,11,12,13, na działkach przyległych do drogi KD, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Teren **14 ZDz** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod pracownicze ogrody działkowe. Zagospodarowanie terenu powinno odpowiadać statutowi tych ogrodów.
Z uwagi na położenie ogrodów na tarasie zalewowym rz. Wkry, zasady gospodarowania w tym obszarze powinny uwzględniać ustalenia zawarte w Rozdziale II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

10. Teren **15WZ** przeznacza się pod zbiornik retencyjny „Sochocin" (część leżąca w areale wsi Kolonia Sochocin) z urządzeniami małej energetyki.

a) Powierzchnię planowanego zbiornika przy NPP (przy Normalnym Poziomie Piętrzenia) podaje się orientacyjnie. Dokładne ustalenie linii NPP nastąpi na etapie opracowywania dokumentacji technicznej zbiornika.
Do objęcia wykupem przyjmuje się powierzchnię z rezerwą na potrzeby techniczne budowy zbiornika, obiektu małej energetyki, przy uwzględnieniu zjawiska abrazji brzegów oraz warunków użytkowania zbiornika po ustaleniu jego ostatecznej lokalizacji.

b) Zastosować należy odpowiednie rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia otaczających terenów przed ujemnym oddziaływaniem zbiornika.

c) Inwestor musi poddać przebudowie drogi oraz wszystkie urządzenia sieciowe które znalazły się w granicach zbiornika lub w zasięgu jego oddziaływania.

d) Projekt zbiornika retencyjnego musi zapewnić zachowanie ciągłości szlaków migracyjnych organizmów wodnych przy zastosowaniu sprawdzonych w praktyce rozwiązań konstrukcyjnych.

e) Dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniami zabudowania wsi powinny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

11. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowe.

12. Zabudowa wsi zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego.

13. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym do sieci kanalizacyjnej we wsi Biele i oczyszczalni ścieków we wsi Kołoząb.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Cała wieś Kolonia Sochocin leży w obszarze o braku izolacji użytkowego poziomu wodonośnego. Z tego też względu kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

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

15. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze i Raciążnicy. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarzai tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

18. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 p. 7) pp. e).

19. Ustala się iż przeznaczenie w Planie części areału wsi Kolonia Sochocin, w granicach działki 66/3 i częściowo 63/1, oznaczonej na mapie 1:5000 (będącej załącznikiem nr 16 do Uchwały) stosownym symbolem graficznym, nastąpi w terminie późniejszym. Procedura formalno-prawna dla tego terenu zostanie powtórzona od momentu wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

**§ 20. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kuchary** (załącznik nr 17 w skali 1:5000)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 3,45 | 3,45 | - | - |
| KLs | 106,00 | - | - | - |

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

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

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

b) Budynki mieszkalne w siedliskach należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

c) Ustala się wzdłuż drogi KL nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

5. Zabudowa wsi zaopatrywana będzie docelowo w wodę z wodociągu zbiorowego.

6. Z uwagi na małą intensywność zabudowy i duże jej rozproszenie dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

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

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

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

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

11. Ochroną obejmuje się dąb szypułkowy zwany „Dębem Królewskim" uznany za pomnik przyrody na podstawie przepisów szczególnych. Dąb posiada obwód pnia 352 cm i wysokość 20m.
Ustalenia dotyczące warunków ochrony obiektu zawiera Rozdział II § 3 ust.3 pkt.6 ppkt.e przedmiotowej Uchwały.

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

- dom drewniany, ok.1930r.
- dom drewniany, II ćwierćwiecze XX.
- dom drewniany, ok. 1930r.

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

14. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.7) pp.e.

**§ 21. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Kuchary Żydowskie** (załącznik nr 18 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 36, 37, 42, 43, 47, 48 )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,15 | 1,15 | - | - |
| 1ML | 0,48 | 0,40 | 0,08 | - |
| 2ML | 1,18 | 0,62 | 0,56 | - |
| 3RM | 0,50 | 0,50 | - | - |
| 4ML | 1,42 | - | 1,42 | 0,13 |
| 5RM | 2,10 | 2,10 | - | - |
| 6RM | 0,36 | 0,36 | - | - |
| 7RM | 0,31 | 0,21 | 0,10 | - |
| 8RM | 0,22 | 0,22 | - | - |
| 9RM | 0,80 | 0,80 | - | - |
| 10RM | 0,36 | 0,36 | - | - |
| 11RM | 0,14 | 0,14 | - | - |
| 12RM | 0,50 | 0,38 | 0,12 | - |
| 13RM | 0,22 | 0,22 | - | - |
| 14ML | 0,32 | 0,32 | - | - |
| 15RM | 1,07 | 0,88 | 0,19 | - |
| 16MN | 0,26 | 0,16 | 0,10 | - |
| 17ML | 2,76 | 0,14 | 2,62 | 0,06 |
| 18ML | 1,16 | 0,43 | 0,73 | 0,14 |
| 19ML | 0,34 | - | 0,34 | - |
| 20ML | 0,38 | 0,23 | 0,15 | - |
| 21ML | 0,35 | 0,35 | - | - |
| 22ML | 1,38 | 0,22 | 1,16 | 0,14 |
| 23ML | 1,00 | - | 1,00 | - |
| 24ML | 2,04 | 0,74 | 1,30 | 0,26 |
| 25ML | 2,50 | 2,50 | - | - |
| 26ML | 1,79 | 0,52 | 1,27 | - |
| 27ML | 1,05 | - | 1,05 | - |
| 28ML | 0,37 | 0,37 | - | - |
| 29RP/Ug | 11,00 | 11,00 | - | - |
| KLs | 127,00 | - | - | - |

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

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

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

b) Budynki mieszkalne w siedliskach należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi lub prostopadle do bocznych granic działki w przypadku skośnego układu granic w stosunku do drogi.
Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2 przedmiotowej uchwały.

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

4. Tereny oznaczone symbolem **3MR, 5MR, 6MR, 7MR, 8MR, 9MR, 10MR, 11MR, 12MR, 13MR, 14MR** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek letniskowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych których zabudowa nie powinna odbiegać od lokalnych standardów. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

5. Tereny o symbolach **15MN, 16MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się zmianę funkcji na zabudowę letniskową.

6. Tereny o symbolach **1ML, 2ML, 4ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1200m$^2$, w kompleksach 4 i 26 powierzchnia nie powinna być mniejsza niż 2000m$^2$. Zasady podziału terenów na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Planu.

b) Jako warunek wydania pozwolenia na budowę domów letniskowych ustala się wydzielenie dróg dojazdowych o szerokościach ustalonych w planie.

c) Od strony rzeki należy pozostawić wolny pas terenu umożliwiający swobodny dostęp do rzeki, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (minimum 10 m od górnej krawędzi skarpy), na którym zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów oraz ogrodzeń. Ogrodzenia

działek należy realizować po liniach rozgraniczających wskazanych w planie. Zakazuje się realizacji ogrodzeń po linii skarpy.

d) Zabudowa działek położonych nad rzeką może być realizowana w odległości nie mniejszej niż 30 od górnej krawędzi skarpy lub linii brzegowej w przypadku płaskiego brzegu. Warunki zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust 1 i 2.

e) W miejscach oznaczonych na planie jako ciągi piesze należy umożliwić bezwzględnie swobodny dostęp do rzeki.

f) Zabudowa działek na terenie 17, położonych na północnym skraju terenu, jest możliwa do wskazanej linii zabudowy. Poza tę linie działki mogą być użytkowane dla celów rekreacji z uwzględnieniem zasad obowiązujących na tarasie zalewowym.

7. Teren o symbolu **29RP/Ug** przeznacza się pod ośrodek hodowlany z usługami gospodarczymi.

a) Ustala się zachowanie istniejącego ośrodka gospodarczego po rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu pod warunkiem iż zmiana ta nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska.

b) Istniejące i planowane instalacje nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem przeznaczonym pod inwestycję.

c) Na terenie 29 preferuje się obiekty i urządzenia związane z obsługą funkcji turystycznej (np. stadnina koni).

d) Dopuszcza się przystosowanie istniejących obiektów gospodarczych dla potrzeb wypoczynku i turystyki (np. hotel, stanica, stajnie dla koni).

e) Ustala się w granicach terenu zachowanie kompleksu zabytkowego, pozostającego w strefie ochrony konserwatorskiej, na który składa się dwór murowany z końca XIX w z parkiem podworskim. Do rejestru zabytków po numerem 221 wpisana została aleja lipowa.
Pomimo że dwór uległ daleko idącej przebudowie należy podjąć próby przywrócenia mu dawnego wyglądu.
Park podworski uległ również dewastacji, zachowały się jedynie fragmenty kompozycji zieleni - aleja dojazdowa i staw.
Ustala się obowiązek prowadzenia działań zmierzających do odtworzenia, tam gdzie to jeszcze możliwe, dawnych układów przestrzennych.
Działania związane z ochroną obiektu zawiera rozdział II §3 ust.3 pkt.7 ppkt.b niniejszej uchwały.

8. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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

10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym lub grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków we wsi Kondrajec.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Cała wieś Kuchary Żydowskie leży w obszarze o braku izolacji użytkowego poziomu wodonośnego. Z tego też względu szczególnej kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze i Raciążnicy. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt.e i f.

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

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

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

- dwór murowany, na przełomie XIXi XXw.
- aleja lipowa, II połowa XIXw., nr. rejestru zabytków 221
- dom nr 2, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 3, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 19, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom mur./ drewniany, ok. 1930r.

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

15. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.7) pp.e.

**§ 22. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Milewo** (załącznik nr 19 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 38,39 )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,80 | 2,80 | - | - |
| 1RM | 1,44 | 1,44 | - | - |
| 2RM | 2,57 | 1,43 | 1,14 | - |
| 3MN | 0,60 | 0,44 | 0,16 | - |
| 4Up | 0,16 | 0,16 | - | - |
| 5RM | 2,75 | 2,75 | - | - |
| 6Up | 0,30 | 0,30 | - | - |
| 7Ug | 1,32 | 1,32 | - | - |
| 8Up | 0,11 | 0,11 | - | - |
| 9RM | 2,83 | 1,23 | 1,60 | - |
| 10RM | 1,13 | 0,82 | 0,31 | - |
| 11MN | 0,16 | 0,16 | - | - |
| KLs | 68,06 | - | - | |

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

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

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

b) Budynki mieszkalne w siedliskach należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą prostopadle do bocznej granicy działki. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

d) Ustala się dla zabudowy kolonijnej wzdłuż dróg KL nieprzekraczalną linię zabudowy 10m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

4. Tereny **1RM, 2RM, 5RM, 9RM, 10RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą prostopadle do bocznej granicy działki, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Teren **3MN, 11MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Tereny **4Up, 8Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektu.

7. Teren **7Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze zgodnie z istniejącym zainwestowaniem. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.

8. Ustala się zachowanie i objęcie ochroną zabytku techniki na działce **6Up**. Istniejący wiatrak - koźlak, drewniany, z XIX w należy odrestaurować i przeznaczyć do pełnienia dawnej funkcji lub nadać mu funkcję obiektu muzealnego.

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

10. Ustala się zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym do oczyszczalni ścieków we wsi Kołoząb.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Cała wieś Milewo leży w obszarze o braku izolacji użytkowego poziomu wodonośnego. Z tego też względu kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

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

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

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

- dom murowany, 1935r.
- dom nr 12, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 15, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 20, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 24. mur/drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 33, murowany, ok. 1930r.
- dom murowany, ok. 1930r.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom drewniany, ok. 1930r.

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

**§ 23. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Niewikla** (załącznik nr 20 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 62 )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,40 | 1,40 | - | - |
| 1RM | 2,52 | 1,43 | 1,09 | - |
| 2RM | 1,15 | 0,88 | 0,27 | - |
| 3RM | 2,16 | 1,77 | 0,39 | - |
| 4RM | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 5WZ | 0,22 | 0,22 | - | - |
| 6MW | 0,38 | 0,38 | - | - |
| 7RP | 6,20 | 6,20 | - | - |
| 8ZP | 5,80 | 5,80 | - | - |
| KLs | 20,50 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

b) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

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

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

5. Teren **6MW** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

6. Ustala się na terenie **7RP** zachowanie istniejącego ośrodka gospodarki rolnej po byłej spółdzielni produkcyjnej. Ustala się iż obiekt ten będzie nadal pełnić tę samą funkcję. Dopuszcza się w granicach terenu realizację funkcji uzupełniających związanych z rolnictwem.

7. Ustala się dla terenu **8ZP** zachowanie i objęcie ochroną zabytkowego zespołu podworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 219.

a) Na obiekt zabytkowy składa się park krajobrazowy z zachowanymi elementami kompozycji ogrodowych w tym alejami dojazdowymi, założony w drugiej połowie XIX w, o powierzchni 5,8 ha wraz ze stawami oraz dwór murowany z końca XIX w.

b) Obiekt należy przeznaczyć na cele społeczne lub przywrócić mu dawną funkcję rezydencji prywatnej. Do czasu znalezienia użytkownika który byłby w stanie przywrócić świetność obiektowi należy go uporządkować oraz przeprowadzić zabiegi ratownicze pozostałego drzewostanu.

c) Ustalenia dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestry zabytków zawiera rozdział II §3 ust.3 pkt.7 ppkt.b niniejszej uchwały.

8. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

9. Wieś zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego. Ustala się na terenie **5WZ** zachowanie istniejącej stacji uzdatnia wody z ujęciami wód głębinowych dla potrzeb wodociągu zbiorowego.

a) Dla ujęcia wody zaleca się wyznaczyć strefę ochrony pośredniej (stosownie do warunków Działu III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229) . Na rysunku Planu oznaczono strefę w

oparciu o Decyzję Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.I.6210.168-1/98 z 3.12.1998 r. dotyczącą udzielenia pozwolenia wodno-prawnego na pobór wód podziemnych dla wodociągu „Niewikla" oraz ustanowienia stref ochronnych.

b) W w/wym. decyzji ustalono dla strefy następujące zakazy:

- odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- składowania odpadów,
- lokalizowania nowych ujęć,
- lokalizowania cmentarzy, i grzebowisk zwierząt,
- lokalizowania inwestycji ,mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w tym składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin).

10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym do oczyszczalni ścieków we wsi Pruszkowo.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Cała wieś Niewikla leży w obszarze o braku izolacji użytkowego poziomu wodonośnego. Z tego też względu kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

11. Wschodnia część wsi Niewikla leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanej Obszarem Krysko-Jonieckim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

12. W granicach kompleksu leśnego Nadleśnictwa Płońsk istnieje użytek ekologiczny (nr 24) oznaczony na Planie symbolem **UE** ustanowiony Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Ciechanowskiego z 30.10.1996 r. (Dz.Urz. Woj. Ciechanowskiego nr 30 z 12.11.1996r. poz. 108)
Dla terenu tego nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić go przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, nadmierną antropopresją, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją.

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

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

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

- zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków pod nr. 219
  w tym pałac murowany z końca XIXw., park i aleje dojazdowe
- czworak murowany, ok. 1930r.

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

**§ 24.Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Podsmardzewo** (załącznik nr 21 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 10, 11, 12, 16, 17, 18) )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 0,63 | 0,63 | - | - |
| 1RM | 1,04 | 0,67 | 0,37 | - |
| 2RM | 1,92 | 0,84 | 1,08 | - |
| 3RM | 1,85 | 1,85 | - | - |
| 4RM | 0,66 | 0,66 | - | - |
| 5RM | 0,67 | 0,67 | - | - |
| 6RM | 2,18 | 1,61 | 0,57 | - |
| 7RM | 1,01 | 0,57 | 0,44 | - |
| 8ML | 0,26 | 0,14 | 0,12 | - |
| 9ML | 0,54 | - | 0,54 | 0,70 |
| 10ML | 1,40 | - | 1,40 | |
| 11ML | 2,52 | - | 2,52 | |
| 12ML | 3,64 | 1,86 | 1,78 | |
| 13ML | 2,64 | - | 2,64 | |
| 14ML | 2,82 | 1,23 | 1,59 | - |
| 15ML | 4,03 | 3,08 | 0,95 | - |
| 16US | 0,75 | - | 0,75 | - |
| 17Up | 0,24 | - | 0,24 | - |
| 18ML | 0,67 | 0,67 | - | - |
| 19ML | 0,83 | 0,83 | - | - |
| 20US | 1,74 | - | 1,74 | - |
| 21WZ | 19,00 | - | 19,00 | - |
| KLs | 97,00 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

b) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi lub prostopadle do bocznych granic działki, analogicznie jak usytuowane są budynki na działkach sąsiadujących, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.
Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Tereny o symbolach **8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 18ML, 19ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się dla nowych działek minimalną powierzchnię 1500 $m^2$.

b) Na terenie 12,14 ustala się zachowanie istniejących podziałów z warunkiem powiększenia działek budowlanych poprzez dodzielenie fragmentów z działki rolnej nr 170

c) Z uwagi na zbyt małą szerokość działek rolnych w granicach terenów 9,10,11,12 warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest jednoczesne objęcie podziałem dwóch sąsiadujących nieruchomości.

d) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6-8m. Jako warunek uzyskania pozwolenia na budowę ustala się wydzielenie prawidłowej szerokości drogi dojazdowe w miejscach wskazanych w planie.

d) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

e) Ustala się zachowanie pojedynczych zagród istniejących w kompleksach zabudowy letniskowej, które powinny przekształcić się w gospodarstwa agroturystyczne. W przypadku likwidacji gospodarstwa dopuszcza się zmianę funkcji na letniskową.

6. Teren **16US, 20US** przeznacza się pod usługi sportu.

a) W granicach terenu 16US, przewiduje się realizację urządzeń do gier sportowych i placów zabaw , o charakterze ogólnodostępnym.

b) Na terenie 20US proponuje się urządzenie pola namiotowego z zapleczem socjalnym.

7. Teren **17Up** przeznacza się pod usługi podstawowe o charakterze stałym i sezonowym (np. mała gastronomia).

8. Teren **21WZ** przeznacza się pod zbiornik retencyjny „Gutarzewo” (część leżąca w areale wsi Podsmardzewo) z urządzeniami małej energetyki.

a) Powierzchnię planowanego zbiornika przy NPP (przy Normalnym Poziomie Piętrzenia) podaje się orientacyjnie. Dokładne ustalenie linii NPP nastąpi na etapie opracowywania dokumentacji technicznej zbiornika.
Do objęcia wykupem przyjmuje się powierzchnię z rezerwą na potrzeby techniczne budowy zbiornika, obiektu małej energetyki, przy uwzględnieniu zjawiska abrazji brzegów oraz warunków użytkowania zbiornika po ustaleniu jego ostatecznej lokalizacji.

b) Zastosować należy odpowiednie rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia przyległej zabudowy letniskowej oraz jednorodzinnej przed ujemnym oddziaływaniem zbiornika.

c) Inwestor musi poddać przebudowie drogi oraz wszystkie urządzenia sieciowe które znalazły się w granicach zbiornika lub w zasięgu jego oddziaływania.

d) Projekt zbiornika retencyjnego musi zapewnić zachowanie ciągłości szlaków migracyjnych organizmów wodnych przy zastosowaniu sprawdzonych w praktyce rozwiązań konstrukcyjnych.

e) Dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniami zabudowania wsi Podsmadzewo powinny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

9. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

10. Wieś zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego.

11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym lub grawitacyjnym do oczyszczalni w Koliszewie.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Szczególnej kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w zabudowaniach położonych nad Wkrą i w przyszłości nad zbiornikiem retencyjnym (dowody odbioru ścieków).

c) W zagrodach kolonijnych należy wdrażać budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków , jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe.

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

13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- dom nr 22, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 26, murowany, ok. 1930r.

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

17. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.7) pp.e.

**§ 25.Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Pruszkowo** (załącznik nr 22 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 54, 55, 59, 60 )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 5,77 | - | - | - |
| 1ML | 4,30 | 1,47 | 2,83 | 0,34 |
| 2ML | 0,87 | - | 0,87 | - |
| 3ML | 3,91 | 0,65 | 3,26 | 0,01 |
| 4ML | 1,00 | - | 1,00 | 0,13 |
| 5ML | 0,20 | - | 0,20 | - |
| 6ML | 2,27 | - | 2,27 | 0,15 |
| 7ML | 1,25 | - | 1,25 | 0,15 |
| 8ML | 1,40 | - | 1,40 | |
| 9RM | 1,03 | 0,61 | 0,42 | - |
| 10RM | 1,46 | 1,14 | 0,32 | - |
| 11RM | 1,84 | 0,96 | 0,88 | - |
| KLs | 183,60 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi działki, wzdłuż dróg KL 10m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny **9RM, 10RM, 11RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

d) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Tereny o symbolach **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się dla nowych działek minimalną powierzchnię 1500 $m^2$. Na terenie 4ML powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 $m^2$. Zasady podziału na działki budowlane należy przyjąć według rysunku Planu.

b) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m do 8m w części zakończone zawrotkami. Jako warunek uzyskania pozwolenia na budowę ustala się wydzielenie prawidłowej szerokości dróg dojazdowych w miejscach wskazanych w planie.

c) W granicach terenów 4ML, 6ML, 7ML, 8ML granice działek budowlanych i granice pasów drogowych nie mogą przebiegać bliżej niż 10 m od górnej krawędzi skarpy rzecznej lub linii brzegowej (przy brzegu płaskim). Ogrodzenia działek należy realizować od strony rzeki po planowanych liniach rozgraniczających, a więc nie bliżej niż 10m od górnej krawędzi skarpy lub linii brzegowej (przy brzegu płaskim). Zakazuje się w 10-metrowym pasie nadrzecznym realizacji jakichkolwiek obiektów i ogrodzeń.
Zabudowę na działkach nadrzecznych należy realizować nie bliżej niż 30m od górnej krawędzi skarpy lub linii brzegowej (przy brzegu płaskim).

d) Na terenie 10 fragmenty działek na które sięga taras zalewowy przeznacza się dla potrzeb rekreacji bez praw zabudowy i wznoszenia trwałych ogrodzeń.

e) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

f) Ustala się zachowanie pojedynczych zagród istniejących w kompleksach zabudowy letniskowej, które powinny przekształcić się w gospodarstwa agroturystyczne. W przypadku likwidacji gospodarstwa dopuszcza się zmianę funkcji na letniskową.

6. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

7. Wieś zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym do oczyszczalni ścieków we wsi Kołoząb.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności ponieważ wieś Pruszkowo leży w obszarze o braku izolacji użytkowej warstwy wodonośnej, częściowo o słabej izolacji. Szczególną uwagę należy zwracać na zbiorniki ścieków w zabudowaniach położonych bezpośrednio nad rzeką (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

9. Cała wieś Pruszkowo leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanej Obszarem Krysko-Jonieckim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze i jej dopływom. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

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

- dom drewniany, ok. 1920r.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.

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

**§ 26. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Rzy** (załącznik nr 23 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 23, 31)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,71 | 2,71 | - | - |
| 1RM | 4,65 | 4,09 | 0,56 | - |
| 2RM | 2,95 | 2,38 | 0,57 | - |
| 3ML | 0,73 | 0,33 | 0,40 | - |
| 4ML | 1,09 | 0,28 | 0,81 | - |
| 5ML | 0,95 | - | 0,95 | - |
| 6WZ | 0,25 | 0,25 | - | - |
| 7ML | 3,40 | - | 3,40 | 0,60 |
| 8ML | 2,66 | - | 2,66 | |
| KLs | 75,00 | - | - | - |

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

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

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

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi działki, wzdłuż dróg KL 10m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny o symbolach **1RM, 2RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

d) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Tereny **3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1200 $m^2$ , w kompleksie 6,7ML minimalna powierzchnia działki wynosić powinna 1500 $m^2$.

b) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszojezdne o szerokości 6m do 8m. Jako warunek uzyskania pozwolenia na budowę ustala się wydzielenie prawidłowej szerokości dróg dojazdowych w miejscach wskazanych w planie.

c) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

d) W kompleksie nr 3,4,5 dopuszcza się zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną.

6. Ustala się dla kompleksów 7,8ML przeznaczonych pod zabudowę letniskową poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem, dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

7. Wieś zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego. Ustala się na terenie **6WZ** zachowanie istniejącej stacji uzdatnia wody z ujęciami wód głębinowych dla potrzeb wodociągu zbiorowego.

a) Dla ujęcia wody zaleca się wyznaczyć strefę ochrony pośredniej (stosownie do warunków Działu III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229) . Na rysunku Planu oznaczono strefę w oparciu o Decyzję Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.I.6210.21-2/96 z 21.03.1996 r. dotyczącą udzielenia pozwolenia wodno-prawnego na pobór wód podziemnych dla wodociągu „Rzy" oraz ustanowienia stref ochronnych.

W w/wym. decyzji ustalono dla strefy następujące zakazy:

- odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- składowania odpadów,
- lokalizowania nowych ujęć,
- lokalizowania cmentarzy, i grzebowisk zwierząt,
- lokalizowania inwestycji ,mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w tym składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin).

8. Z uwagi na małą intensywność zabudowy i duże jej rozproszenie dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

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

10. Na terenie leśnictwa Rzy wyznaczone zostały Rozporządzeniem Wojewody Ciechanowskiego z dnia 30.10.1996 r. (Dz.Urz. Woj. Ciechanowskiego nr 30 z 12.11.1996 r. poz. 108) trzy użytki ekologiczne o numerach 46, 47, 48.
Dla terenów tych nie określa się szczególnych ograniczeń w użytkowaniu. Należy jednakże chronić je przed zmianą użytkowania, osuszaniem, wyrównywaniem, nadmierną antropopresją, negatywnym oddziaływaniem terenów otaczających, rekultywacją.

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

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

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

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

- dom nr 2, drewniany, I ćwierćwiecze XX w.
- dom nr 3, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 4, murowany, ok. 1930r.
- zagroda nr 5,
  dom drewniany, ok. 1930r.
  budynek gospodarczy murowany, ok. 1930r.
- dom nr 20, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 21, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 22, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 24, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 27, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 36, drewniany, ok. 1920r.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XX w.
- dom mur./drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom drewniany, ok. 1930r.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XX w.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom drewniany, początek XX w.
- dom drewniany, ok. 1920r.
- dom drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom murowany, 1932r.
- kapliczka przydrożna, murowana, I ćwierćwiecze XXw.
-

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

15. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 p. 7) pp. e).

**§ 27. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Smardzewo** (załącznik nr 24 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 9, 10, 15, 16)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 4,47 | 4,47 | - | - |
| 1RM | 3,43 | 0,95 | 2,48 | - |
| 2RM | 1,97 | 0,90 | 1,07 | - |
| 3RM | 1,80 | 1,49 | 0,31 | - |
| 4RM | 0,66 | 0,66 | - | - |
| 5RM | 0,49 | 0,49 | - | - |
| 6RM | 4,08 | 3,22 | 0,86 | - |
| 7MN | 1,20 | 1,20 | - | - |
| 8MN | 0,37 | 0,37 | - | - |
| 9MW | 0,37 | 0,37 | - | - |
| 10ML | 0,49 | - | 0,49 | - |
| 11ML | 0,32 | - | 0,32 | - |
| 12ML | 1,02 | - | 1,02 | - |
| 13ML | 0,84 | - | 0,84 | - |
| 14Uk | 0,44 | 0,44 | - | - |
| 15ZCc | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 16Up | 0,18 | 0,18 | - | - |
| 17UO | 0,80 | 0,80 | - | - |
| 18RP/UR | 5,25 | 5,25 | - | - |
| 19P | 2,40 | 2,40 | - | - |
| 20ZP | 2,05 | 2,05 | - | - |
| 21WZ | 0,09 | - | 0,09 | - |
| KLs | 208,60 | - | - | - |

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

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

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

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi działki, wzdłuż dróg KL 10m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny o symbolach **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

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

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

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

d) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Tereny **7MN, 8MN** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną. Przy zabudowie działek plombowych na terenie 8MN należy nawiązywać architekturą i gabarytem do budynków istniejących w sąsiedztwie.

6. Teren **9MW** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

7. Tereny **10ML, 11ML, 12ML, 13ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych.

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 1200 $m^2$, w kompleksie 12ML i 13 ML powierzchnia działki wynosić powinna minimum 2000 $m^2$.

b) Drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6m.

c) Na działkach przyległych do drogi KZp dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

d) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

8. Teren **14UK** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod obiekty sakralne.

a) W granicach terenu istnieje kościół rzymsko katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny pochodzący z lat 1908-19r. Obiekt uznano za zabytkowy (nie wpisany do rejestru zabytków).

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

c) Na terenie przykościelnym istnieją cztery dęby szypułkowe o obwodach pni 324cm, 288cm, 252cm, 215cm i wysokości 21m uznane na podstawie przepisów szczególnych za pomniki przyrody ożywionej . Zasady ochrony obiektów zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 7 ppkt. d.

9. Dla terenu **15ZCc** ustala się funkcję cmentarza, zgodnie ze stanem istniejącym.

a) Stosownie do przepisów szczególnych ustala się wokół cmentarza strefę sanitarną o szerokości 50 m od miejsc przeznaczonych na pochówki, właściwą dla obszarów wyposażonych w wodociąg. W strefie tej obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz uprawiania owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.

b) Ustala się na terenie cmentarza zakaz niszczenia roślinności, wycinania starych drzew.

c) Ochroną należy objąć na terenie cmentarza stare nagrobki oraz mogiłę ofiar terroru z 30 września 1940r, ludzi pomordowanych w obozie pracy przymusowej.

10. Teren **16Up** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi podstawowe.

11. Ustala się dla terenu **17UO** funkcję usług oświaty.

a) Ustala się zachowanie istniejącej szkoły podstawowej i dostosowanie jej do nowoczesnych metod nauczania.

b) Opiece należy poddać miejsce martyrologii upamiętnione na terenie szkoły głazem pamiątkowym odsłoniętym w 1966 r. Na miejscu tym istniał obóz pracy przymusowej.

12. Ustala się dla terenu **18RP** zachowanie istniejącego ośrodka produkcji rolnej po byłej spółdzielni produkcyjnej.

a) Ustala się iż hodowla prowadzona w ośrodku nie może znacząco oddziaływać na środowisko.
Urządzenia i instalacje w granicach ośrodka nie mogą powodować pogorszenia standardów jakości środowiska poza granicami ośrodka.

b) Cały ośrodek znajduje się w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu zakładowego z którego czerpana jest woda również na potrzeby wsi. Z uwagi na brak na tym obszarze wsi warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego, należy wykonać zabezpieczenia przed przedostawaniem się do gruntu zanieczyszczeń pochodzących z hodowli i wszelkiej działalności gospodarczej (płyty gnojowe, szczelne zbiorniki gnojowicy itp.)

13. Teren **19P** przeznacza się pod funkcje przemysłu.

a) Ustala się zachowanie istniejącej gorzelni. Warunkiem funkcjonowania zakładu jest uporządkowanie gospodarki ściekami i odpadami przemysłowymi. Ścieki z istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków muszą odpowiadać warunkom określonym w pozwoleniu wodno-prawnym udzielonym zakładowi przez Wojewodę Ciechanowskiego w decyzji nr OSL.I.6219.122.1/96. Docelowo należy rozważyć wariant wprowadzenia ścieków z gorzelni po podczyszczeniu do kanalizacji wiejskiej i zlikwidowanie oczyszczalni przyzakładowej.

c) Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

d) Ustala się warunek zagospodarowania odpadu poprodukcyjnego z gorzelni jakim jest wywar melasowy, na terenach o dobrej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego.

14 Utrzymuje się dotychczasową funkcję dla terenu **20ZP** – zieleń parkowa.

a) Ustala się zachowanie i objęcie ochroną na powierzchni 2,05 ha pozostałości parku krajobrazowego położonego nad Raciążnicą, powstałego w połowie XIX w. Park jest objęty ochrona konserwatorską i ekologiczną (nie wpisany do rejestru zabytków) z racji malowniczego położenia na wysokim brzegu Raciążnicy.

b) Na terenie parku ochronie podlegają ustanowione na mocy przepisów szczególnych pomniki przyrody ożywionej. Są nimi : buk pospolity (nad Raciążnicą) o obwodzie pnia 284cm i wysokości 19m oraz dwa dęby szypułkowe o obwodzie pni 378cm i 334cm na wysokości 1,3m.
Zasady ochrony obiektów zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 6 ppkt. e.

15. Teren **21WZ** przeznacza się pod ujęcie wód głębinowych dla wodociągu zbiorowego „Smardzewo”

a) Dla ujęcia wody zaleca się wyznaczyć strefę ochrony pośredniej wraz z ograniczeniami podyktowanymi warunkami infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego z którego

jest ujmowana woda (stosownie do warunków Działu III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2001r. Nr 115 poz. 1229)

16. Teren **22WZ** przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod urządzenia zaopatrzenia w wodę.

a) Ustala się zachowanie istniejącego ujęcia wody ze stacją uzdatniania dla wodociągu zakładowego z którego zaopatrywana jest obecnie również wieś Smardzewo. Dla ujęcia wody udzielono Decyzją Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.I.6210.20-1/97 z 17.02.1997 r. pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody na okres 10 lat.
W przypadku dalszej eksploatacji ujęcia należy wyznaczyć strefę ochrony pośredniej wraz z ograniczeniami podyktowanymi warunkami infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego stosownie do warunków Działku III Rozdział 2 „Strefy oraz obszary ochronne" Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229).
Zasięg strefy wskazano na rysunku planu w oparciu o w/wym decyzję.

17. Cała wieś Smardzewo zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu zbiorowego.

18. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z zabudowy skoncentrowanej, o korzystnych spadkach terenu nastąpi do zlewni grawitacyjnych z których ścieki odprowadzane będą rurociągiem tłocznym lub grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków w Koliszewie.

a) Do czasu budowy systemów sieciowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

b) Kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności w części wsi która pozbawiona jest izolacji użytkowej warstwy wodonośnej oraz w zabudowaniach położonych nad ciekami (dowody odbioru ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

19. Ustala się dla terenów 12 i 13ML przeznaczonych pod zabudowę letniskową poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem, dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

20. Północna część wsi leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanej obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 p.6) pp.c) niniejszej Uchwały.

21. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym , towarzyszącego rzece Raciążnicy . W granicach korytarza znajduje się taras zalewowy rzeki z łęgami o dość wysokim stopniu naturalności.
Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obręb korytarza zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt.e.

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

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

- zespół kościoła parafialnego p.w. NMP
  kościół murowany z 1930-1938r., cmentarz przykościelny,
- pozostałości zespołu dworskiego
  park z XIXw., dwa budynki gospodarcze murowane z ok. 1930r.,
- dom nr 3, drewniany, początek XXw.
- dom nr 4, drewniany, początek XXw.

- dom nr 6, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 14, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 27, drewniany, I ćwierćwiecze XXw..

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

24. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 7) ppkt. e.

**§ 28. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Sochocin** (załącznik nr 25 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 13,14,19,20,27, 28,35,36 )

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| zachodnia część wsi | | | - | - |
| M | 0,21 | 0,21 | - | - |
| 1P/Ug | 19,60 | - | 19,60 | - |
| 2Ug | 5,60 | - | 5,60 | 0,40 |
| 3Ug | 4,00 | - | 4,00 | 0,08 |
| 4UT | 0,02 | 0,02 | - | - |
| 5MN/U | 1,74 | 0,58 | 1,16 | - |
| 6MN | 0,15 | 0,15 | - | - |
| 7Ug | 1,13 | 0,83 | 0,30 | - |
| 8RM | 0,23 | 0,23 | - | - |
| 9MN | 1,63 | 0,67 | 0,96 | - |
| 10Ug | 1,73 | 0,77 | 0,96 | - |
| 11MN | 2,25 | 1,90 | 0,35 | - |
| 12Ug | 0,48 | 0,48 | - | - |
| 13P/Ug | 1,06 | 1,06 | - | - |
| 14Ug | 1,56 | 1,56 | - | - |
| 15MN | 1,26 | 1,26 | - | - |
| 16RM | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 17RM | 1,30 | 0,74 | 0,56 | - |
| 18RM | 1,10 | 1,10 | - | - |
| 19RM | 1,64 | 1,64 | - | - |
| 20MN | 1,10 | 1,10 | - | - |
| 21RM | 7,03 | 3,87 | 3,16 | - |
| 22MN | 2,00 | - | 2,00 | 2,22 |
| 23MN | 0,84 | - | 0,84 | |
| 24MN | 1,20 | - | 1,20 | |
| 25MN | 1,20 | - | 1,20 | |
| 26MN | 1,20 | - | 1,20 | |
| 27MN | 1,20 | - | 1,20 | |
| 28MN | 1,64 | - | 1,64 | |
| 29Ug | 1,30 | - | 1,30 | |
| 30MOP | 1,70 | 0,77 | 0,94 | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 31UT | 0,02 | 0,02 | - | - |
| 32Ug | 0,75 | - | 0,75 | - |
| 33Uk | 0,52 | 0,52 | - | - |
| 34MN | 0,80 | 0,80 | - | - |
| 35MN | 0,15 | 0,15 | - | - |
| 36MN | 0,36 | 0,36 | - | - |
| 37MN | 0,31 | 0,31 | - | - |
| 38MN | 1,04 | 1,04 | - | - |
| 39U | 0,50 | 0,50 | - | - |
| 41MN | 0,50 | 0,50 | - | - |
| 42MN | 0,60 | 0,60 | | - |
| 43MN | 1,12 | 1,12 | - | - |
| 44MN | 0,09 | 0,09 | - | - |
| 45MN | 0,73 | 0,73 | - | - |
| 46Ug | 0,13 | 0,13 | - | - |
| 47MN | 1,12 | 1,12 | - | - |
| 48WZ | 17,00 | | | |
| wschodnia część wsi | | | | |
| 1MN | 0,40 | - | 0,40 | 0,08 |
| 2MN | 0,92 | - | 0,92 | |
| 3MN | 1,79 | 0,52 | 1,27 | 0,16 |
| 4MN | 0,27 | 0,27 | - | - |
| 5UZ | 0,72 | 0,72 | - | - |
| 6MN | 0,75 | 0,75 | - | - |
| 7MN | 0,91 | 0,91 | - | - |
| 8MN | 0,90 | 0,90 | - | - |
| 9MN | 1,20 | 1,20 | - | - |
| 10MN | 0,41 | 0,41 | - | - |
| 11MN | 1,36 | 0,44 | 0,92 | |
| 12MN | 1,20 | - | 1,20 | 1,20 |
| 13MN | 2,33 | 1,30 | 1,03 | |
| 14MN | 1,57 | - | 1,57 | |
| 15UO | 2,20 | 2,20 | - | - |
| 16MN | 0,20 | 0,20 | - | - |
| 17US | 2,00 | 2,00 | - | - |
| 18MN | 3,57 | 2,18 | 1,39 | - |
| 19MN | 2,16 | 0,78 | 1,38 | - |
| 20MN | 1,27 | - | 1,27 | - |
| 21MN | 0,59 | - | 0,59 | - |
| 22MN | 1,60 | - | 1,60 | |
| 23MN | 1,33 | 0,33 | 1,00 | 0,09 |
| 24MN | 1,27 | 0,16 | 1,11 | |
| 25MN | 0,56 | 0,26 | 0,30 | |
| 26P/Ug | 1,88 | 1,88 | - | - |
| 27MN | 0,54 | 0,54 | - | - |
| 28MN | 0,72 | 0,72 | - | - |
| 29MN | 1,07 | 1,07 | - | - |
| 30Ug | 0,06 | 0,06 | - | - |
| 31Ksp | 0,06 | 0,06 | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 32Ug | 0,38 | 0,38 | - | - |
| 33ZCc | 3,20 | 3,20 | - | - |
| 34Ksp | 0,37 | 0,37 | - | - |
| 35Ksp | 0,13 | 0,13 | - | - |
| 36MN | 1,69 | 1,69 | - | - |
| 37MN | 1,87 | 1,87 | - | - |
| 38MN | 2,06 | 2,06 | - | - |
| 39MN | 1,89 | 1,89 | - | - |
| 40US | 0,32 | 0,32 | - | - |
| 41MN | 1,26 | 1,26 | - | - |
| 42MN | 1,36 | - | 1,36 | - |
| 43MN | 1,36 | 0,35 | 1,01 | - |
| 44MN | 1,60 | 1,28 | 0,32 | - |
| 45MN | 1,32 | 0,47 | 0,85 | - |
| 46MN | 1,30 | 0,54 | - | - |
| 47MN | 1,65 | 1,65 | - | - |
| 48EG | 0,06 | 0,06 | - | - |
| KLs | 145,00 | - | - | - |

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

3. Plan ustala zachowanie zabytkowego układu miejskiego na który składają się dwa place rynkowe – główny rynek z kościołem parafialnym w narożniku oraz podłużny rynek obecnie zabudowany Plac Nowotki.
Centrum Sochocina w granicach oznaczonych na planie to obszar będący pod ochroną konserwatorską.
Wszelkie prace na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

***Szczegółowe ustalenia dla terenów położonych w zachodniej części Sochocina na zachód od drogi krajowej KGk 617.***

4. Tereny **1P/Ug, 2P/Ug** przeznacza się pod przemysł i usługi gospodarcze

a) Działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc :

- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi:
    - ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej;
    - ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych,
- oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
- ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,
- stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku.

b) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania

geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998 r nr 126 poz. 839).

c) Działka przeznaczona do realizacji obiektu musi być obsługiwana przez istniejącą sieć dróg.

5. Teren **3Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze.

a) W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów rzemieślniczych zarówno usługowych jak i produkcyjnych które nie będą znacząco oddziaływać na środowisko. Funkcjonowanie instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki przeznaczonej do zainwestowania.

b) W granicach działki przeznaczonej do zabudowy dopuszcza się realizację mieszkania wydzielonego z obiektu lub budynku mieszkalnego wolnostojącego dla właściciela zakładu. W przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego należy go usytuować wzdłuż drogi KL. wraz z parkingami i zielenią ozdobną.

c) Powierzchnia przeznaczona do zabudowy może składać się z jednej modelowej działki wskazanej w planie, lub dwóch czy trzech jeśli wymagać tego będzie profil działalności zakładu.

6. Teren **4UT, 31UT** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi telekomunikacji – stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.

7. Teren **5MN, 6MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W granicach działek dopuszcza się funkcję towarzyszącą w postaci usług użyteczności publicznej.

8. Tereny **7Ug, 10Ug, 12Ug, 13Ug, 14Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze.

a) Ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością zmiany funkcji obiektów pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska a nowe instalacje nie wpłyną na pogorszenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący instalacje będzie posiadał tytuł prawny.

b) Dopuszcza się w granicach terenów realizację mieszkania wydzielonego z zakładu lub budynku mieszkalnego wolnostojącego dla właściciela zakładu.

c) Usytuowanie terenu 14Ug nad projektowanym zbiornikiem retencyjnym predysponuje go do wykorzystania dla funkcji związanych z turystyką i wypoczynkiem. Budynki realizowane w granicach tego terenu nie mogą być lokalizowane bliżej niż 30 m od planowanej linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod zbiornik. Ogrodzenie działki powinno przebiegać po planowanej linii rozgraniczającej.

9. Tereny **8RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 21RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) Ustala się zachowanie istniejących zagród z ograniczeniem rozmiarów hodowli trzody chlewnej i bydła. Prowadzenie hodowli dopuszczalne jest w takich rozmiarach które nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami zagrody.

b) Na terenie 21RM przewiduje się wtóry podział zagród i utworzenie na zapleczu „zastodolnego" rzędu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż projektowanej drogi KD.

c) Ustala się możliwość przekształcania zagród po likwidowanych gospodarstwach rolnych w zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Dopuszcza się wydzielanie w wolnych terenach plombowych pojedynczych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

d) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczającej pasa drogowego, dążąc tym samym do uzyskania właściwej szerokości obecnie przewężonych dróg.

10. Tereny **6MN, 9MN, 11MN, 15MN, 20MN, 22MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

a) W granicach nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny 22,23,24,25,26,27,28 – ustala się realizację budynków mieszkalnych według ustaleń zawartych w rozdziale II §3 ust.1 I 2 sytuując je w ściśle określonej linii zabudowy podanej na rysunku planu. Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 30m$^2$.

b) W przypadku trudności wydzielenia planowanych dróg i udostępnienia terenów do zabudowy zaleca się dla kompleksu składającego się z terenów 22,23,24,24,25,26,27,28,32 przeprowadzić procedurę scalenia gruntów

c) W kwartałach starej zabudowy uzupełnienie budynków mieszkalnych lub wymiana musi nawiązywać do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Budynki mieszkalne należy sytuować w linii zabudowy wyznaczonej przez budynki w dobrym stanie technicznym, jeżeli ich odległość od drogi nie jest mniejsza niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy.

d) Linie zabudowy w kwartałach 38,41,42,43,44,45 pokrywają się z liniami rozgraniczającymi pasów drogowych będąc kontynuacją zasad realizacji zabudowy w zabytkowym centrum Sochocina.

e) Architektura obiektów przy ul. Sienkiewicza, Wojska Polskiego, Nadrzecznej, w rejonie objętym ochroną konserwatorską - nawiązywać powinna do cech zabudowy staromiejskiej – nachyleniem dachu, kierunkiem kalenicy, detalem architektonicznym, poziomem parterów.

f) Ustala się zachowanie tradycji pierzei z usługami w parterach budynków mieszkalnych wzdłuż ul. Sienkiewicza i Rynku. W pierzejach tych ustala się gabaryty budynków mieszkalnych na 2 kondygnacje nadziemne z dachami dwuspadowymi bez ścianki kolankowej, o nachyleniu połaci dachowych analogicznym jak w starych budynkach istniejących. Poziom zerowy budynków ustala się na wysokości maximum 45 cm nad poziomem terenu rodzimego.

g) Przy realizacji zabudowy w tych kwartałach zachować należy zabytkowe parcelacje. Porządkowanie zabudowy powinno przebiegać pod katem likwidacji nadmiernej ilości budynków gospodarczych w złym stanie technicznym.

h) Obsługa komunikacyjna terenów 43,44,45,47 może odbywać się wyłącznie z dróg dojazdowych. Na drogę krajowa KGk dopuszcza się wyłącznie wyjścia piesze z działek do niej przyległych.

11. Tereny **29Ug, 32Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze. Obsługa komunikacyjna terenów musi być realizowana z dróg KL.

12. Teren **30MOP** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod miejsce obsługi podróżnych i pojazdów , użytkowników drogi krajowej, o pełnym profilu obsługi. W granicach terenu przewiduje się możliwość lokalizacji funkcji pokrewnych związanych z obsługą komunikacji.

13. Przeznaczenie terenu **33UK** ustala się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi kultury.

a) Istniejący kościół parafialny p.w. Św. Jana Chrzciciela podlega ochronie konserwatorskiej wraz z zabudowaniami przykościelnymi. Warunki dotyczące obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków zawiera rozdział II §3 ust.3 pkt.7 ppkt.c.

14. Ustala się na terenie **39U** koncentrację usług użyteczności publicznej. Istniejące obiekty administracyjne, handlowe, kultury , należy ugruntować w strukturze wsi poprzez wzbogacenie przestrzeni publicznej o elementy małej architektury, oświetlenie, ciągi piesze, parkingi itp.

15. Teren **40Pp** to przestrzeń publiczna o charakterze zabytkowym.

16. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu gastronomicznego na terenie **46UG.** Dla obiektu należy wykonać parking od strony ulic dojazdowych.

17. Teren **15WZ** przeznacza się pod zbiornik retencyjny „Sochocin" (część leżąca w areale wsi Sochocin) z urządzeniami małej energetyki.

a) Powierzchnię planowanego zbiornika przy NPP (przy Normalnym Poziomie Piętrzenia) podaje się orientacyjnie. Dokładne ustalenie linii NPP nastąpi na etapie opracowywania dokumentacji technicznej zbiornika.
Do objęcia wykupem przyjmuje się powierzchnię z rezerwą na potrzeby techniczne budowy zbiornika, obiektu małej energetyki, przy uwzględnieniu zjawiska abrazji brzegów oraz warunków użytkowania zbiornika po ustaleniu jego ostatecznej lokalizacji.

b) Zastosować należy odpowiednie rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia otaczających terenów przed ujemnym oddziaływaniem zbiornika.

c) Inwestor musi poddać przebudowie drogi oraz wszystkie urządzenia sieciowe które znalazły się w granicach zbiornika lub w zasięgu jego oddziaływania.

d) Projekt zbiornika retencyjnego musi zapewnić zachowanie ciągłości szlaków migracyjnych organizmów wodnych przy zastosowaniu sprawdzonych w praktyce rozwiązań konstrukcyjnych.

e) Dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniami zabudowania wsi powinny być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

***Szczegółowe ustalenia dla terenów położonych na wschód od drogi krajowej.***

18. Tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną.

a) W przypadku trudności wydzielenia planowanych dróg i udostępnienia terenów do zabudowy zaleca się dla kompleksu składającego się z terenów 3,11,12,13,14 przeprowadzić procedurę scalenia gruntów

b) Ustala się zachowanie zabytkowych parcelacji i cech architektury w kwartałach 7,8,9,10,29. Przy uzupełnianiu bądź wymianie budynków należy nawiązywać do istniejącej zabudowy w aspekcie gabarytów i cech charakterystyczny budowli.

c) Uzupełnienie kompleksów nowej zabudowy musi odbywać się na zasadzie nawiązywania gabarytami do budynków sąsiadujących lub do charakteru całej pierzei ulicznej.

d) Wzdłuż ulicy Szkolnej ustala się zachowanie pierzei z usługami w parterach budynków mieszkalnych . Dopuszcza się również realizację usług w budynkach wydzielonych.

e) W granicach terenu 29MN dopuszcza się na działce 606 usługi handlowe lub rzemieślnicze związane z obsługą cmentarza.

f) W granicach terenu 46MN zabudowa działki leśnej nr 397 może nastąpić na następujących warunkach :

- powierzchnia nowotworzonych (z podziału) działek budowlano-leśnych nie może być mniejsza niż 1700 $m^2$,
- ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizacje inwestycji) do 350$m^2$,
- utrzymanie trwałej uprawy leśnej na działkach budowlano-leśnych na powierzchni poza wyłączeniem z produckji.

19. Teren **5UZ** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi zdrowia.

20. Teren **15UO** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi oświaty.
21. Teren **17US** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi sportu. Obiekt wykorzystywany powinien być na potrzeby sąsiadującej szkoły oraz całej wsi.

22. Ustala się na terenie **26P/Ug** zachowanie obiektów po zakładzie produkcyjnym "Wkra" z możliwością restrukturyzacji. Nowe instalacje nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko ani też powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu 26. Dopuszcza się podział terenu na mniejsze jednostki.

23. Teren **30UG** przeznacza się zgodnie z istniejącym zainwestowaniem pod usługi gastronomii.

24. Teren **32Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze, składy, magazyny. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stany środowiska ani też przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem 32.

25. Teren **31Ksp** przeznacza się pod parking który obsługiwać będzie sąsiadujący bar gastronomiczny na terenie 30UG, bazę magazynową na terenie 32Ug, sąsiadujący cmentarz 33ZCc oraz pełnić będzie funkcję parkingu dla podróżujących drogą krajową.
Organizacja ruchu musi zabezpieczyć dogodny wjazd na parking i wyjazd pojazdów przodem. Nie dopuszcza się w granicach terenu żadnych urządzeń ani tez obiektów kubaturowych.

26. Teren **33ZCc** przeznacza się pod cmentarz.

a) Cmentarz rzymsko-katoliski w północno-wschodniej części terenu jest obiektem zabytkowym, podlegającym ochronie konserwatorskiej. Stary cmentarz parafialny założony został w II połowie XIXw. Najstarszy nagrobek datuje się na rok 1870. Stare nagrobki należy poddać zabiegom konserwatorskim. Ustala się na terenie cmentarza zakaz niszczenia roślinności, wycinania starych drzew.
Wjazd na stary cmentarz pozostawia się z parkingu na terenie 31Ksp. Nowa część cmentarza posiada wjazd od strony południowo-wschodniej. Ustala się iż docelowo wjazd ten powinien być głównym wjazdem, a wjazd od strony drogi krajowej, z parkingu 31Ksp będzie służył komunikacji pieszej.

b) Ustala się wykonanie na potrzeby cmentarza parkingu o nawierzchni trwałej w granicach 35Ksp, natomiast teren 34Ksp urządzić należy jako parking o nawierzchni trawiastej na potrzeby Święta Zmarłych. Parking ten z zielenią ozdobną pełnić będzie funkcję zieleni izolacyjnej od strony osiedla mieszkaniowego. Na osi głównego wjazdu (na nową część cmentarza) przewiduje się lokalizację domu przedpogrzebowego.

c) Stosownie do przepisów szczególnych ustala się wokół cmentarza strefę sanitarną o szerokości 50 m od miejsc przeznaczonych na pochówki, właściwą dla obszarów wyposażonych w wodociąg. W strefie tej obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz uprawiania owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.

27. Teren **40US** przeznacza się pod osiedlowy plac zabaw dla dzieci.

28. Teren **48EG** przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod stację redukcyjno-pomiarową $I^0$ na gazociągu wysokociśnieniowym Olsztyn-Płońsk

***Ustalenia dla obszaru całej wsi.***

29. Dla podkreślenia i wzmocnienia nadrzędnej funkcji usługowej wsi gminnej celowe jest wyznaczenie przestrzeni publicznej. Przestrzeń ta będzie skupiskiem zabudowy usługowej w powiązaniu z układem komunikacyjnym, o największej intensywności społecznych oddziaływań. Powinna ona połączyć ważne węzły funkcjonalne – ośrodek kultu religijnego, władzy świeckiej, usług kultury, oświaty, handlu itp.
Przestrzeń publiczna powinna posiadać odpowiednią atrakcyjność w kategorii kompozycji przestrzennej i programu użytkowego, wzbogacona detalami architektonicznymi: małą architekturą, ławkami,, tablicami informacyjne, zielenią, oświetleniem
30. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

31. Ustala się zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

32. Ścieki sanitarne i przemysłowe (po podczyszczeniu) z terenu wsi odprowadzane będą poprzez sieć kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

33. Ścieki deszczowe z obiektów i terenów utwardzonych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z budynków zaleca się wykorzystać na potrzeby ogrodowe lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

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

35. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, towarzyszącego rzece Wkrze. Korytarz ten obejmuje również taras zalewowy rzeki **TZ** wyznaczony zasięgiem wody stuletniej (Q 1%). Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obrębie korytarza i tarasu zalewowego zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e i f.

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

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

38. Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego DN 200 PN 6,3 MPa i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk-Olsztyn :

a) każda lokalizacja w pasie 70 m (po 35 m. od osi przewodu gazowego) powinna być uzgadniana z PGN i G S.A.,

b) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 3 ust.4. pkt.6).

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

- zespół kościoła parafialnego
  kościół parafialny murowany p.w. Św. Jana Chrzciciela, neogotycki z 1908-1918r.,
  cmentarz przykościelny, ogrodzenie wokół kościoła – murowane z 1895r., plebania przy ul. Kościelnej – murowana z początku XXw.
  ul. Cmentarna
- dom nr 4, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom drewniany , początek XXw.
  ul. Kościuszki

- dom nr 2, drewniany, ok. 1920r.
  ul. Nadrzeczna
- dom nr 1a, drewniany ok. 1900r..
- dom nr 1b, drewniany, początek XXw.
- dom nr 2, drewniany, koniec XIXw.
- dom nr 5, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 6 murowany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 9, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
  ul. Nowotki
- dom nr 1, drewniany, ok. 1900 r.
- dom nr 2, drewniany, ok. 1920 r.
- dom nr 3, murowany, 1926r.
- dom nr 4, drewniany, lata 30-te XXw.
  ul. Płońska
- dom nr 3, drewniany, I ćwierćwiecze XX w.
- dom nr 8, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 9, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 10, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 11, mur./drewniany, ok. 1900r.
- dom nr 12, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 14, drewniany, I ćwierćwiecze XX w.
- dom nr 15, drewniany, II połowa XIXw.
- dom nr 16a, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 18, drewniany, ok. 1900 r.
- dom nr 21, drewniany, pocz. XX w.
- dom nr 28, mur./drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 34, murowany, 1934r.
- dom nr 36, murowany, 1928r.
- dom nr 48, mur,/drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 50, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
  ul. Polna
- dom nr 2, mur./drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 31, murowany, ok. 1930r.
  ul. Puławskiego
- dom nr 6, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 8, mur./drewniany, ok. 1930r.
  ul. Sienkiewicza
- dom nr 2, drewniany, ok. 1900r.
- dom nr 7, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 16, drewniany, ok. 1900 r.
- dom nr 23, drewniany, początek XXw.
- dom nr 29, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 46, murowany, 1927r.
- dom nr 50, drewniany, ok. 1920r.
- dom nr 52, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
  ul. Stary Rynek
- dom nr 1/3, murowany, I połowa XIXw.
- dom nr 4, drewniany, koniec XIXw.
- dom nr 6a, drewniany, koniec XIXw.
- dom nr 9, murowany, I ćwierćwiecza XXw.
- dom nr 11, (dawna karczma) mur./drewniany ok. 1880 r.
- dom nr 15, drewniany, ok. 1900r.

- dom nr 15a, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
  ul. Szkolna
- dom nr 18, murowany, ok. 1926r.
- dom nr 31b, drewniany, poczatek XXw.
- dom nr 42, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 44, murowany, ok. 1930r.
  ul. Wojska Polskiego
- dom nr 1, drewniany, ok. 1900r.
- dom nr 3, mur./drewniany, 1861r.
- dom nr 5, drewniany, ok. 1900 r.
- dom nr 7, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 11, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 15, murowany, I ćwierćwiecze XXw.,
- dom nr 17, murowany, ok. 1930r.
- dom nr 18, drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 19, drewniany, poczatek XXw.
- dom nr 23, mur./drewniany, ok. 1930r.
- dom nr 31, drewniany, ok. 1930r.
  ul. Wolności
- dom nr 5, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 13, drewniany, II ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 14, drewniany, I ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 15, drewniany, II ćwierćwiecze XXw.
- zespół domu nr 20 : dom murowany z 1920r., budynek gospodarczy murowany z ok. 1920r.
  ul. Żeromskiego
- dom nr 2, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 5, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 7, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 9, drewniany, II ćwierćwiecze XXw.
- dom nr 20, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 30, drewniany, lata 30-te XXw.
- dom nr 44, drewniany, II ćwierćwiecze XXw.

- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, XXw.
- cmentarz żydowski ul. Szkolna, XIXw

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

40. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 7) ppkt. e.

**§ 29. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Ślepowrony** (załącznik nr 26 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 63, 64)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,59 | 2,59 | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1RM | 0,37 | 0,37 | - | - |
| 2RM | 2,53 | 2,44 | 2,09 | - |
| 3RM | 2,55 | 2,55 | - | - |
| 4Up | 0,32 | 0,32 | - | - |
| 5RM | 0,39 | 0,30 | - | - |
| 6ML | 3,00 | - | 3,00 | 0,28 |
| KLs | 29,00 | - | - | |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg KZp w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny o symbolach **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą prostopadle do bocznej granicy działki, w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

d) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Teren **6ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych. Istniejący teren leśny w granicach działki pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu

a) Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej 2000 $m^2$.

b) Drogę dojazdową w kompleksach działek letniskowych projektuje się jako ciąg pieszojezdny zakończony zawrotką.

c) Zasady zabudowy należy przyjąć według ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 i 2.

6. Teren **4Up** przeznacza się pod usługi podstawowe.

7. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

8. Zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

9. Z uwagi na znaczne rozproszenie zabudowy i brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego realizacji systemów sieciowych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.

10. Cała wieś w Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanej obszarem Krysko-Jonieckim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

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

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

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

**§ 30. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Wycinki** (załącznik nr 27 w skali 1:5000)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,96 | 2,96 | - | - |
| 1Ks | 1,10 | - | 1,10 | - |
| 2UH | 0,07 | 0,07 | - | - |
| KLs | 7,60 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KGk w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Teren o symbolu **1Ks** otrzymuje funkcję – usługi komunikacji.
Przeznaczenie działki pod stację paliw wraz z obiektami towarzyszącymi ustalono w 2002 r. Uchwałą Rady Gminy w Sochocinie.

a) Przy zagospodarowaniu terenu należy przyjąć szerokość pasa drogowego dla drogi KGk 25 m w liniach rozgraniczających; zabudowę należy realizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni a ewentualne ogrodzenie działki realizować po planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego (12,5 m od osi istniejącej jezdni).

b) Zasady włączenia do ruchu na drodze krajowej należy uzgodnić z zarządcą drogi Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Centralny 03-808 Warszawa ul. Mińska 25.

c) Wysokość obiektów realizowanych w granicach terenu nie powinna przekraczać 1 kondygnacji.

d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni terenu.

e) Ewentualny ponadnormatywny wpływ zanieczyszczeń do powietrza związany z prowadzoną działalnością usługową powinien zamykać się w granicach terenu przeznaczonego do zainwestowania.

f) Dla zabezpieczenia środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem obiektu należy:

- zastosować zbiorniki paliwowe dwupłaszczowe z ciągłym monitoringem szczelności,
- przewody paliwowe prowadzić w rurach osłonowych,
- zainstalować urządzenia do odsysania oparów w nalewkach paliw oraz absorbery na przewodach oddechowych zbiorników,

g) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998 r nr 126 poz. 839).

5. Ustala się na terenie **2UH** zachowanie istniejącego sklepu. Wprowadza się warunek obsługi komunikacyjnej obiektu z drogi dojazdowej, wykluczając wykorzystywanie pasa drogowego drogi krajowej na parking dla potrzeb sklepu.

6. Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokociśnieniowego DN 200 PN 6,3 MPa i DN 400 PN 6,3 MPa relacji Płońsk-Olsztyn :

a) każda lokalizacja w pasie 70 m (po 35 m. od osi przewodu gazowego) powinna być uzgadniana z PGN i G S.A.,

c) warunki dotyczące sieci gazowych zawiera Rozdział II § 3 ust. 4. p.6).

7. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. 2001r.

8. Zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

9. Z uwagi na znaczne rozproszenie zabudowy i brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego realizacji systemów sieciowych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Z uwagi na położenie wsi w obszarze o braku warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody wywozu ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

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

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

**§ 31. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Wierzbówiec** (załącznik nr 28 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 16, 17, 24, 25)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 2,72 | 2,72 | - | - |
| 1RM | 0,69 | 0,42 | 0,27 | - |
| 2RM | 2,42 | 0,87 | 1,55 | - |
| 3RM | 3,82 | 1,57 | 2,25 | - |
| 4RM | 1,93 | 1,20 | 0,73 | - |
| 5RM | 0,45 | 0,45 | - | - |
| 6ML | 1,03 | 0,34 | 0,69 | - |
| 7Ug | 4,00 | 4,00 | - | - |
| 8ZCn | 0,12 | 0,12 | - | - |
| KLs | 73,00 | - | - | - |

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

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

a) Ustala się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na letniskową lub mieszkaniowa jednorodzinną bez dokonywania wtórnych podziałów – tzn. w miejscu jednej zagrody powstaje jedna działka mieszkaniowa jednorodzinna.

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

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny o symbolach **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

c) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi lub prostopadle do bocznych granic działki w przypadku skośnego układu granic w stosunku do drogi., w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

d) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

5. Teren **6ML** przeznacza się po zabudowę mieszkaniową letniskową na działkach indywidualnych. Ustala się zachowanie w granicach terenu istniejących innych form zabudowy. Ustala się minimalną powierzchnię działki 800m$^2$.

6. Teren **7Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze.

a) Dopuszcza się zmianę funkcji istniejącego zakładu pod warunkiem iż nowa funkcja nie pogorszy stanu środowiska.

b) Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

c) Ścieki sanitarne i przemysłowe po podczyszczeniu należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej w Smardzewie. Dopuszcza się realizację oczyszczalni zakładowej w granicach 5Ug. Ścieki odprowadzane do Raciążnicy muszą posiadać parametry określone przepisami szczególnymi.

7. Teren **8ZCn** przeznacza się pod zieleń cmentarną.

a) W granicach terenu istnieją pozostałości filialnego kościoła murowanego z 1774 r. z cmentarzem przykościelnym. Obiekt zabytkowy, aczkolwiek nie wpisany do rejestru zabytków należy objąć ochroną.

b) Dla cmentarza nie ustala się strefy sanitarnej ponieważ ostatnie pochówki odbyły się przed 50-laty.

c) Ustalenia dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestry zabytków zawiera Rozdział II § 3 ust.3 p.7) pp.d).

8. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

9. Zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

10. Z uwagi na znaczne rozproszenie zabudowy i brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego realizacji systemów sieciowych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Z uwagi na położenie wsi w obszarze o braku warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody wywozu ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

11. Północna część wsi leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanej obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literami **KE** otrzymują funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym , towarzyszącego rz. Raciążnicy.

Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w obręb korytarza zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.2 ppkt. e.

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

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

15. Tereny oznaczone symbolem graficznym i literą **A** to stanowiska archeologiczne. Zasady zagospodarowania terenów w rejonie stanowisk zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt. 7) ppkt. f).

**§ 31. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru wsi Żelechy** (załącznik nr 29 w skali 1:5000, załączniki w skali 1:2000 sekcja nr 33, 34, 39)

1. Zestawienie powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania:

| symbol terenu | powierzchnia terenu w ha | w tym | | planowana komunikacja w ha |
|---|---|---|---|---|
| | | zabudowana w ha | przewidziana do zabudowy w ha | |
| M | 1,96 | 1,96 | - | - |
| 1RM | 0,61 | 0,61 | - | - |
| 2RM | 3,53 | 1,67 | 1,86 | - |
| 3RM | 1,54 | 1,07 | 0,47 | - |
| 4RM | 0,94 | 0,64 | 0,34 | - |
| 5RM | 1,93 | 1,62 | 0,31 | - |
| KLs | 37,00 | - | - | - |

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

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

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

b) Ustala się dla zabudowy kolonijnej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KL 10 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego

c) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

4. Tereny o symbolach **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

a) W wolnych terenach plombowych dopuszcza się wydzielenie pojedynczych działek mieszkaniowych jednorodzinnych lub letniskowych. Wydzielana działka musi przylegać do istniejącej drogi wiejskiej a jej powierzchnia musi odpowiadać ustalonym normatywom powierzchniowym. Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego zmianę funkcji zagrody na mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

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

d) Budynki mieszkalne w granicach terenów należy sytuować od strony drogi, główną kalenicą równolegle do drogi lub prostopadle do bocznych granic działki w przypadku skośnego układu granic w stosunku do drogi , w linii zabudowy wskazanej na planie. Dopuszcza się odsunięcie budynku od drogi jeżeli zwiększoną linię zabudowy wyznaczają sąsiadujące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym.

e) Gabaryty budynków mieszkalnych przyjąć należy według Rozdziału II §3 ust.1 i 2.

8. Ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę poziom hałasu odpowiadający zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

9. Zaopatrzenie wsi w wodę z wodociągu zbiorowego.

10. Z uwagi na znaczne rozproszenie zabudowy i brak uzasadnienia techniczno-ekonomicznego realizacji systemów sieciowych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w atestowanych zbiornikach szczelnych bezodpływowych, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Kondrajcu.
Z uwagi na położenie wsi w obszarze o braku warstwy izolacyjnej użytkowego poziomu wodonośnego kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności (dowody wywozu ścieków). Zasady gospodarowania na tym obszarze zawiera Rozdział II §3 ust.3 pkt.3 ppkt.f przedmiotowej uchwały.

11. Wschodnia część wsi leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanej obszarem Nadwkrzańskim. Zasady zagospodarowania i użytkowania Obszaru zawiera Rozdział II § 3 ust. 3 pkt.6) ppkt.c) niniejszej Uchwały.

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

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

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

- kapliczka przydrożna , murowana ok. 1900r..

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

## Rozdział IV

## Skutki prawne planu

**§ 32.** Ustala się dla terenów które w wyniku przedmiotowego Planu uzyskały zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową – 15%,
3. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi – 30%,
4. dla terenów przemysłu, składów i usług (również z towarzyszącą funkcją mieszkaniową) – 30%,
5. dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne - 5%,
6. dla terenów stanowiących własność komunalną i przeznaczonych do zalesienia – 0%.

**§ 33.** Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Wsi w Gminie Sochocin inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zdań własnych Gminy Sochocin oraz zasady ich finansowania zawiera załącznik nr 30 do uchwały.

## Rozdział V

## Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Sochocin oraz ich finansowanie.

1. Stwierdza się że rozwiązania planistyczne zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin są zgodne z „Kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin" będącymi II częścią „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin". Ta część Studium została uchwalona uchwałą Rady Gminy w Sochocinie nr XI/78/2000 z dnia 22 września 2000 roku.

2. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

a) drogi gminne i ciągi piesze - budowa i modernizacja,
b) parkingi ogólnodostępne - budowa i modernizacja,
c) mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych - dokończenie budowy,
d) sieć kanalizacji rozdzielczej - budowa etapami,
e) systemy kanalizacyjne we wsiach Koliszewo, Kołoząb, Gromadzyn - budowa etapami,
f) kanalizacja deszczowa - budowa etapami,
g) sieć wodociągowa - budowa etapami,
h) tereny zielone i rekreacyjne - rozbudowa i modernizacja.

Powyższe inwestycje będą realizowane przez wykonawców wybranych zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz przy wykorzystaniu pracowników własnych.

3. Zasady finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

a) środki własne,
b) Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych,
c) Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego,
d) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska,
e) Kontrakt Wojewódzki,
f) Fundusze Strukturalne Unii Europejskiej,
g) Światowy Bank Ochrony Środowiska,
h) pożyczki i kredyty.
i) dotacje celowe na zadania własne,
j) darowizny na rzecz gminy,
k) fundusze celowe,
l) inne środki pozyskane przez gminę.

## Rozdział VI

## Przepisy przejściowe i końcowe

**§ 31.** 1. Stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.V i VI oraz kl.IV w zwartych kompleksach nie przekraczających 1 ha powierzchni, na cele nierolnicze zgodnie z rysunkiem Planu. Zmiany przeznaczenia gruntów

rolnych kl.IV w kompleksach ponad 1 ha, o łącznej powierzchni 60,06 ha, dokonuje się w oparciu o zgodę Wojewody Mazowieckiego nr WŚR-C.7711/2/05 z 24 marca 2005r.
Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr AŚR.VIII.6112-3/-5 z 4 kwietnia 2005 r.

2. Ustala się iż przeznaczenie w Planie części areału wsi Kolonia Sochocin, w granicach działki 66/3 i częściowo 63/1, oznaczonej na mapie 1:5000 (będącej załącznikiem nr 16 do Uchwały) stosownym symbolem graficznym, nastąpi w terminie późniejszym. Procedura formalno-prawna dla tego terenu zostanie powtórzona od momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.

4. Na obszarach wsi w granicach objętych niniejszym planem, z dniem uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały, tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na tym obszarze, których ustalenia zawarto w przedmiotowej Uchwale.

5. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Sochocinie.

6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Lipiński

Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
U S Ł U G I
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 566-129-19-13