DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 stycznia 2025 r.

Poz. 1060

UCHWAŁA NR VII/57/2024
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 stawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.)), oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz.1130 w związku z art.67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o p.z.p. z dnia 7 lipca 2023r), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sochocinie Nr XXIV/195/2021 z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.),

Rada Gminy Sochocin, postanawia co następuje:
R O Z D Z I A Ł I
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów położonych w mieście w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (powierzchnia ok. 683 ha), zwany dalej **planem**.

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

1. Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;

II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;

III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:

IV. Ustalenia końcowe.

2. Części graficznej, na którą składa się 1 rysunek w skali 1:2 000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4. Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;

5. Danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisanych w formie elektronicznej – stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

1. **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz.1130 w związku z art.67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o p.z.p. z dnia 7 lipca 2023r),

2. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:

a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) Prawo ochrony środowiska,

c) Ustawa o odpadach,

d) Prawo wodne,

e) Prawo budowlane,

f) Ustawa o lasach,

g) Ustawa o drogach publicznych,

h) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,

i) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3. **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

4. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

5. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

6. **Symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;

7. **Terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. **Linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);

9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków a w pozostałych przypadkach mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii, klatek schodowych wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,

b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,

c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,

d) sieci i urządzeń infrastruktury.

10. **Przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi terenu.

11. **Przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowana niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

12. **Usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:

1) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

2) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

3) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;

4) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni.

13. **Proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

1) obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;

4) obowiązujących linii zabudowy;

5) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

6) granicy strefy ochrony konserwatorskiej;

7) obiektu wpisanego do ewidencji zabytków;

8) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

9) wymiarowania w metrach.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW.**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.

5) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**.

6) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**.

7) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**.

8) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**.

9) tereny usług i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.KO**.

10) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

11) tereny usług, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**.

12) tereny rolnicze i zieleń naturalna, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.

13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

14) tereny nieurządzonej zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**.

15) tereny cmentarzy czynnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCc**.

16) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCz**.

17) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**.

18) tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów), oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

19) tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.

20) tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

21) tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem **IG**.

22) tereny infrastruktury technicznej – stacja paliw, oznaczone na rysunku planu symbolem **IN**.

23) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP**;

24) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;

25) tereny komunikacji drogowej publiczne - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**.

26) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

27) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

28) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

29) tereny obsługi komunikacji - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura).

2. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.

3. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. W przypadku istniejących budynków, wysuniętych poza ustalone planem linie zabudowy (w kierunku osi drogi) dopuszcza się utrzymanie powyższej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu, z zachowaniem obecnej linii zabudowy oraz uwzględniając pozostałe ustalenia niniejszego planu i obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Na elewacjach budynków obowiązuje stosowanie niskiej intensywności zabarwienia z dopuszczeniem stosowania następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym stanowi zespół administracyjny oraz kościół w centrum miasta.

2. Obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu ponadlokalnym stanowi droga krajowa nr 50, dla której ustala się działania inwestycyjne związane z jej funkcjonowaniem.

3. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zapisów dotyczących rozbudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Płońsk-Olsztyn – jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Ponadto za obszary przestrzeni publicznej uznaje się tereny: dróg publicznych, placów i skwerów.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:

1) na terenach **MW, MN**, **RM**, **UA**, **UZ**, **UR**, **UO**, **RZ**, **ZP**, **ZL**, **Z**, **WS** i **WR**- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

2) na terenach **U**, **U.P**, **U.KO**, **US**, **IT**, **IG** i **IN** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Respektowanie ustaleń określonych w Rozporządzeniu Nr 24 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Ochrona użytkowego poziomu wodonośnego (obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w opracowaniu Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz Sochocin 0408. Dotyczy części terenów miasta Sochocin.

4. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

3) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;

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

5) Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.

5. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej - dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków.

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach do tego przystosowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.

7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Przy zagospodarowaniu terenów (w tym także terenów zieleni) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).

9. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obostrzeń w pasach technologicznych infrastruktury techniczne (istniejących lub planowanych) oraz ustaleń zawartych w art. § 3 ust. 2a Rozporządzenia Nr 24 Wojewody Mazowieckiego.

10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów.

2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, **w tym krajobrazu kulturowego**;

1. Ochronę zabytkowego układu urbanistycznego miasta Sochocin, stanowiącego obszar ochrony konserwatorskiej, objętego niniejszym planem i oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem. Ochrona historycznych parametrów zabudowy jakimi są m.in.: historyczna linia zabudowy, historyczny kształt dachu, historyczna forma architektoniczna w zakresie gabarytów budynków oraz ich kształtu. Ustala się konieczność uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Podejmowanie działań w obszarach lub przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, wymaga stosowania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

2. Ochrona obiektu nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (teren **1UR**) – zespół budowlany kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela, mur otaczający cmentarz przykościelny z wbudowaną dzwonnicą, cmentarz przykościelny, Nr rejestracyjny A-759 z dnia 03.10.2007r.

3. Ochrona zabytków sztuki sepulkralnej (cmentarze) wraz z zespołem zieleni:

1) wpisany do rejestru zabytków cmentarz przykościelny (teren **1UR**), Nr rejestracyjny A-759 z dnia 03.10.2007r.;

2) czynny parafialny cmentarz rzymsko-katolicki (teren **1ZCc**);

3) zamknięty cmentarz wyznania mojżeszowego (teren **1ZCz**).

4. Ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, figur, krzyży i kapliczek przydrożnych objętych planem. Podejmowanie działań w obszarach lub przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, wymaga stosowania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

5. Obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:**ul. Stary Rynek**

1) plebania mur.pocz. XX w,**ul.Guzikarzy**

2) budynek mieszkalny ul. Guzikarzy 1 (d. Nowotki), drew. ok. 1900r..

3) budynek mieszkalny ul. Guzikarzy 2 (d. Nowotki), drew. ok. 1920r.

4) budynek mieszkalny ul. Guzikarzy 4 (d. Nowotki), drew. 30-te lata XXw.**ul. Nadrzeczna**

5) budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna 2, drew. k. XIXw.

6) budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna 9, drew. 1 ćw.XXw**ul. Płońska**

7) budynek mieszkalny ul. Płońska 8, drew. 1 ćw.XXw

8) budynek mieszkalny ul. Płońska 9, drew. 1 ćw.XXw

9) budynek mieszkalny ul. Płońska 10, drew. 30-te lata XXw

10) budynek mieszkalny ul. Płońska 11, drew. ok.1900r.

11) budynek mieszkalny ul. Płońska 12, drew. 2 ćw.XXw.

12) budynek mieszkalny ul. Płońska 14, drew. 1 ćw.XXw.

13) budynek mieszkalny ul. Płońska 21, drew. pocz.XXw.

14) budynek mieszkalny ul. Płońska 36, ceg. 1928r.**ul. Polna**

15) budynek mieszkalny ul. Polna 2, drew. 1 ćw.XXw.**ul. Pułaskiego**

16) budynek mieszkalny ul. Pułaskiego 5, drew. ok. 1930r.**ul. Sienkiewicza**

17) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 16, drew. ok. 1900r.

18) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 17, ceg. ok. 1930r.

19) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 23ab, drew. pocz. XXw.

20) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 46, ceg. 1927r.

21) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 50, drew. ok. 1920r.

22) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 52, drew. 1 ćw. XXw.

23) budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 29, ceg. 1930r.**ul.Stary Rynek**

24) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 1, mur. 1poł. XIXw.

25) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 2, drew., ok. XIXw.

26) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 8, mur., 1 ćw. XXw.

27) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 13, mur., ok. 1900r.

28) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 15, drew.,ok. 1930r.

29) budynek mieszkalny ul. Stary Rynek 15a, drew.,1 ćw. XXw.**ul. Szkolna**

30) budynek mieszkalny ul. Szkolna 15a/15b, drew.,1 ćw. XXw.

31) budynek mieszkalny ul. Szkolna 26, drew.,1 ćw. XXw.

32) budynek mieszkalny ul. Szkolna 30, drew.,1 ćw. XXw.**ul. Wojska Polskiego**

33) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 1, drew.,ok. 1900r.

34) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 3, mur./drew., 1861r.

35) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 5, drew.,pocz. XXw.

36) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 7, mur/ceg.,ok. 1930r.

37) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 11, drew.,1 ćw. XXw.

38) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 15, mur., 1 ćw. XXw.

39) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 17, mur.,ok. 1930r.

40) budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 19, drew.,pocz. XXw.**ul. Wolności**

41) budynek mieszkalny ul. Wolności 12, drew., 2 ćw. XXw.

42) budynek mieszkalny ul. Wolności 3, mur., 1926r.

43) budynek gospodarczy ul. Wolności 3, mur., 30-te lata XXw.

44) budynek mieszkalny ul. Wolności 13, drew., 2 ćw. XXw.**ul. Żeromskiego**

45) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 2, drew., 30-te lata XXw.

46) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 7, drew., 30-te lata XXw.

47) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 12, mur., 30-te lata XXw.

48) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 40, mur., 30-te lata XXw.

49) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 44, drew., 30-te lata XXw.

50) budynek gospodarczy ul. Żeromskiego nr 7, mur./drew., 30-te lata XXw.

51) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 13, drew., 30-te lata XXw.

52) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 24A, drew., 30-te lata XXw.

53) budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 38, drew., 30-te lata XXw.

6. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

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

1. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek o powierzchni innej niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

1. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zakazów obowiązujących w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (obejmującego swoim zasięgiem tereny w mieście Sochocin), zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U.2023 poz.1336)

2. Nakazuje się przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu zachowanie istniejącego drzewostanu. Ewentualną wycinkę drzewostanu kolidującego z zamierzeniem budowlanym ograniczyć do niezbędnego minimum. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 15. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

2. Zasady podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych wskazanych w ustawie prawo wodne.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o zasięgu zalewu 1% i 10% dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej przebudowę i remont, bez możliwości jej rozbudowy, realizację infrastruktury technicznej i systemów komunikacji oraz obiektów niezwiązanych trwale z gruntem zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

3. Zmiany przepisów prawa i norm z których będzie wynikał inny zasięg obszarów zagrożenia powodziowego nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

4. Przy zagospodarowaniu części terenów konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego „SOCHOCIN” na rzece Wkrze wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

5. Przy zagospodarowaniu części terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów. Dla w/w terenów ustala się:

1) utrzymanie stref kontrolowanych obejmujących pasy terenów po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w/w strefy kontrolowanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie czynnego cmentarza wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać strefy ochronne wokół istniejącego i planowanego cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:

1) na terenie strefy 50 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (z wyłączeniem nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów), zakładów przechowujących żywność oraz ujęć wody;

2) na terenie strefy od 50 m do 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i zakładów przechowujących żywność pod warunkiem, że teren

w granicach strefy posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

7. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność zachowania istniejącej sieci dystrybuującej energii elektrycznej i uwzględnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z ich istnienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

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

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) **KDGP** - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP;

2) **KDG** - drogi klasy głównej G;

3) **KDZ** - drogi klasy zbiorczej Z,

3) **KDL** - drogi klasy lokalnej L;

4) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

2. Droga krajowa DK 50 klasy głównej przyspieszonej stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na przebiegu w/w drogi należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas oraz poprzez planowane drogi dojazdowe lub serwisowe – w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

3. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w pasach drogowych/układach komunikacyjnych, elementów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych a także oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

7) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz wynikających z ich istnienia obostrzeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

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

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

4. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW**, ustala się:

1) dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych a także oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3) dopuszcza się możliwość poprowadzenia w pasach drogowych/układach komunikacyjnych, elementów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej elektroenergetycznej przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;

5) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

6) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz wynikających z ich istnienia obostrzeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych i dwukierunkowych oraz ścieżek, z których mogą korzystać również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6. Dopuszcza się wydzielanie dojazdówy nie określonych w planie w celu zapewnienia komunikacji i prawidłowej fukcjonalności zabudowy.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na budynek wliczając miejsce w garażu;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie;

3) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 1 miejsce postojowe/pokój ,

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

5) usługi gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

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

7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami: □w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, □dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

1) wodociągową,

2) kanalizacji sanitarnej,

3) kanalizacji deszczowej,

4) elektroenergetyczną,

5) gazową,

6) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w „Regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Sochocin” (Uchwała nr XXXIII/238/2021 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 13.10.2021r.).

3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi.

4. Planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, jako prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

1) dn. 80 dla wodociągów;

2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej;

3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;

4) dn. 50 dla kanalizacyjnych przewodów tłocznych;

5) dn. 25 dla gazociągów.

5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

6. Zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na obszarach lasów, w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych.

8. Dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.

9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez istniejącą i planowaną zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków w miejscowości Kondrajec, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Odprowadzenie ścieków z terenu Zakładów Mięsnych w Sochocinie (fragment terenu oznaczonego symbolem **3 U.P** obejmującego działki nr ewid: 104/1, 105/1, 106/1, 107/1, 108/1, 108/3, 454/1, 454/3, 455/1, 455/2 i 456) do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na w/w terenie, z możliwością odprowadzania ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązanie docelowe.

11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki dowożone będą wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego przy gminnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Kondrajcu) oraz indywidualnych lub zespołowych oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe), zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.

12. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do indywidualnych systemów kanalizacji deszczowej, których obszar oddziaływania mieści się na działce Inwestora, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

14. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

15. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.

17. Dopuszcza się realizację stawów, zbiorników wodnych i urządzeń melioracyjnych, których obszar oddziaływania mieści się na działce Inwestora, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

18. Zakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób powodujący spływ z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

18. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

19. Zachowanie lokalizacji istniejących sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej i uwzględnienie obostrzeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z ich istnienia. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych.

20. Uwzględnienie pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych a szerokość w/w pasów oraz zagospodarowanie terenu w ich obrębie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

21. Przeznaczenie terenów pod lokalizację źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – rozpatrzenie przyłączenia odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

22. Realizacja źródeł energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

23. Zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej WN,SN i nn na podstawie przepisów odrębnych z uwzględnieniem poniższego;

1) Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci oraz poza nimi na terenach innego przeznaczenia bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego;

2) Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem:

   - linii elektroenergetycznych WN,SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowymi/lub napowietrznym,

   - linii elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnętrzowymi/lub napowietrznym;

24. Utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji elektroenergetycznych w formie wnętrzowej lub napowietrznej na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnym.

25. W mieście Sochocin dostępny jest gaz ziemny sieciowy poprzez gazociąg średniego ciśnienia od stacji redukcyjno-pomiarowej, z wykorzystaniem przebiegających przez teren gminy dwóch nitek gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Płońsk-Ciechanów. Istnieje możliwość jego rozbudowy zgodnie z „Założeniami do planu zaopatrzenia gminy SOCHOCIN w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe" z 2006 roku.

26. Dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny poprzez punkty sprzedaży gazu w poszczególnych miejscowościach, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

27. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zapisów dotyczących rozbudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Płońsk-Olsztyn – jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

28. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

29. Obsługa telekomunikacyjna i teleinformacyjna w systemie przewodowymi i bezprzewodowym poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

30. Dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska.

31. Dla terenów rowów melioracyjnych oraz terenów do nich przyległych plan ustala:

1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych,

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych i rzek w odległości mniejszej niż 3 m od ich górnej krawędzi;

3) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi koryta rzeki lub rowu.

§ 19. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

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

§ 20. Stawka procentowa.

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

R O Z D Z I A Ł III
Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-2 MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, wiaty, oranżerie, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na funkcję podstawową lub uzupełniającą;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 8 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m,

   b) powierzchnia działki budowlanej - minimum 1000 m^2,

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

6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy – minimum 0,30 maksimum 0,90;

c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

7) gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe – z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 8 m,

c) wiaty, oranżerie z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

8) zasady ochrony środowiska:

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

b) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący (**2 KDG**) r i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

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

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

12) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

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

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

15) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-71 MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, wiaty, oranżerie, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na funkcję podstawową lub uzupełniającą;

4) funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

6) zakaz lokalizowania:

a) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej – 800 m^2;

c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowo-usługowej – 1200 m^2;

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

11) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

b) intensywność zabudowy – minimum 0,05 maksimum 0,40;

c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej – 800 m^2;

d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowo-usługowej – 1200 m^2;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

12) gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne – z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

b) budynki usługowe – z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

c) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 8 m;

d) inne obiekty - wiaty, oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4m;

13) zasady ochrony środowiska:

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

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

14) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

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

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

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

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

19) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

20) przy zagospodarowaniu terenów **3MN**, **49-51MN**, **61MN**, **62MN** i **71MN** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym i rysunkiem planu;

21) dla terenów **19-25MN** i **27-30MN** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

22) dla terenów **19MN** i **21-26MN** zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzeki, a zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi - utrzymanie

istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;.

22) przy zagospodarowaniu terenów **19MN**, **24-26MN**, **65MN**, **70M** i **71MN** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

25) przy zagospodarowaniu terenu **24MN** potencjalną możliwość lokalizacji zbiornika wodnego „SOCHOCIN ";

26) przy zagospodarowaniu terenów **42MN**, **46MN**, **48MN** i **69-71MN** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

27) przy zagospodarowaniu terenów **5-7MN**, **19-21MN**, **23-25MN**, **27-30MN**, **34MN**, **35MN**, **37MN 54MN** i **57MN**, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust.4, przepisami odrębnymi i rysunkiem planu;

28) przy zagospodarowaniu terenów **26MN**, **53-56MN** i **63MN** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZCc**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 7, dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;

29) przy zagospodarowaniu terenów **25MN**, **26MN**, **35-37MN**, **53-56MN**, **63MN** i **64MN** w części objętej strefą 150 m od granicy cmentarza **1 ZCc** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust.7, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-12 RM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, zabudowa związana z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyka;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, garaże, wiaty, oranżerie, zieleń urządzona, drogi dojazdowe;

3) możliwość realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady do 40 DJP;

4) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy – minimum 0,01 , maksimum 0,60;

   c) minimalna powierzchnia działki budowlanej o funkcji zagrodowej 0,30 ha;

   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

5) gabaryty zabudowy:

   a) budynki mieszkalne w gospodarstwie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

   b) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

   c) inne obiekty:

      - oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

      - wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

6) zasady ochrony środowiska:

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

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

7) tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

10) konieczność zapewnienia dla każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

11) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

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

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

14) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

15) przy zagospodarowaniu terenu **12RM** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym i rysunkiem planu;

16) dla terenów **2-7RM** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

17) przy zagospodarowaniu terenu **8RM** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

18) przy zagospodarowaniu terenów **2-7RM** w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4, przepisami odrębnymi i rysunkiem planu;

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-20 U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła, usługi wulkanizacyjne, usługi związane z obsługą pojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, obiekty małej architektury, wiaty, oranżerie oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;

4) dla istniejących budynków (z wyłączeniem terenu **17U** i części terenu **13U**) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu, możliwość rozbudowy oraz realizację nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 9 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

6) zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych,

8) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość działki budowlanej - 18 m,

b) powierzchnia działki budowlanej - minimum 1200 m^2,

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

9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,02,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

11) gabaryty zabudowy:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m;

b) budynki garażowe i gospodarcze – z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m;

c) inne obiekty:

- oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

- wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

12) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

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

13) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

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

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

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

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

18) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

19) dla terenów **2U, 9-13U** i **15-16U** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

20) dla terenu **13U** - zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzeki, a zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy, remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego plan;

21) przy zagospodarowaniu terenów **1U** i **17U** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

22) przy zagospodarowaniu terenu **18U** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

23) przy zagospodarowaniu terenów **13U** i **14U**, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę poniższych obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4, przepisami odrębnymi i rysunkiem planu;

24) przy zagospodarowaniu terenu **17U** zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZCc**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 7, dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;

25) przy zagospodarowaniu terenu **16U** w części objętej strefą 150 m od granicy cmentarza **1 ZCc** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 7, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UA**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług administracji (istniejący Urząd Miasta i Gminy);

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 9 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

4) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,70,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

5) gabaryty zabudowy:

   a) budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

   b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m;.

6) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

7) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;

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

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

12) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) i wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UO**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług edukacji (istniejące obiekty szkoły);

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, wiaty, oranżerie oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 9 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

5) dopuszcza się realizację miejsc i obiektów sprzyjających gromadzeniu się osób oraz integracji społecznej;

6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,35,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

   d) teren należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

7) gabaryty zabudowy:

   a) budynki mieszkalne i usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

   b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m;

   c) inne obiekty:

      - oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

      - wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

8) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

9) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;

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

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

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

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

14) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

15) przy zagospodarowaniu terenu w części objętej strefą 150 m od granicy cmentarza **1 ZCc** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 7, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług kultu religijnego (istniejący zabytkowy kościół parafialny p.w. Św. Jana Chrzciciela);

2) przeznaczenie uzupełniające terenu - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ochrona obiektu nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków – zespół budowlany kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela, mur otaczający cmentarz przykościelny z dzwonnicą, cmentarz przykościelny, Nr rejestracyjny A-759 z dnia 03.10.2007r;

4) ochrona zabytku sztuki sepulkralnej wraz z zespołem zieleni -- wpisany do rejestru zabytków cmentarz przykościelny (teren **1UR**), Nr rejestracyjny A-759 z dnia 03.10.2007r.;

5) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

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

7) zasady ochrony środowiska:

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

   b) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

8) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;

9) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18, z uwzględnieniem ustaleń w § 27 pkt. 5;

10) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń w § 27 pkt. 5;

11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług kultu religijnego (zabudowa i zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem parafii rzymsko-katolickiej);

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, wiaty, altany oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 9 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

5) dopuszcza się realizację miejsc i obiektów sprzyjających gromadzeniu się osób oraz integracji społecznej;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m,

b) powierzchnia działki budowlanej - minimum 2000 m^2,

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

7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,05,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

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

8) gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m,

c) inne obiekty:

- oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

- wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

10) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

11) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;

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

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

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

15) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) i wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

16) przy zagospodarowaniu terenu, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę obiektu zabytkowego (plebania), wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust.4, przepisami odrębnymi i rysunkiem planu;

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

18) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług zdrowia i pomocy społecznej (istniejący ośrodek zdrowia z funkcją mieszkaniową).

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca o maksymalnej wysokości 9 m, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,40,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

   d) teren należy traktować jako teren szpitali i domów opieki społecznej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) gabaryty zabudowy:

   a) budynki mieszkalne i usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

   b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m,

   c) inne obiekty:

      - oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

      - wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

7) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

8) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;

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

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

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

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

13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zakaz realizacji zabudowy;

4) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości do 4 m, nie związanych trwale z gruntem, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;

5) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu

6) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;

b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

13) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

14) przy zagospodarowaniu terenu zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie 50 m od linii brzegów rzeki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

15) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwość lokalizacji zbiornika wodnego „SOCHOCIN ”.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-3 US**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury, wiaty, oranżerie oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości do 6 m, nie związanych trwale z gruntem, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;

4) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

b) intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,01,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) gabaryty zabudowy:

a) budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m,

c) wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

7) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;

b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

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

10) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

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

12) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13) przy zagospodarowaniu terenu **2US** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym i rysunkiem planu;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren istniejących usług i obsługi komunikacji;

2) utrzymanie istniejącej stacji paliw z możliwością rozbudowy i realizacją nowych obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji i podróżnych, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty malej architektury, wiaty, oranżerie oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową;

5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

b) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,80,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

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

7) gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

b) budynki garażowe i gospodarcze - z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 9 m,

c) inne obiekty:

- oranżerie z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 4 m;

- wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

8) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

c) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;

9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

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

11) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

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

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

14) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

15) przy zagospodarowaniu terenu zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZCc**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 7, dopuszcza się przebudowę, modernizację i remont istniejącej zabudowy;

16) przy zagospodarowaniu terenu w części objętej strefą 150 m od granicy cmentarza **1 ZCc** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 16 ust. 7, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-8 U.P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług (w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2) oraz obiektów produkcji i zabudowy składowej i magazynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, parkingi, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, wiaty i altany oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) przy zagospodarowaniu terenu **1UP** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, przebudowy i remontu dla budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;

4) możliwość realizacji zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług, produkcji składów i magazynów ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej i pomocniczej zabudowy technicznej) oraz funkcji mieszkaniowej dla właściciela;

5) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;

6) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m,

   b) powierzchnia działki budowlanej - minimum 0,15 ha,

   c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;

8) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,02,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

10) gabaryty zabudowy:

   a) budynki mieszkalne, usługowe, składowe, magazynowe, produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

   b) budynki garażowe i gospodarcze – z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10 m;

   c) wiaty z dachami o kącie nachylenia do 45°, o wysokości maksimum 9 m;

11) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

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

12) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi dojazdowe i wewnętrzne;

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

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

15) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:

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

17) przy zagospodarowaniu części terenu **3 U.P** , obejmującego teren Zakładów Mięsnych w Sochocinie (działki nr ewid: 104/1, 105/1, 106/1, 107/1, 108/1, 108/3, 454/1, 454/3, 455/1, 455/2 i 456) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 18 ust. 7 i 10;

18) przy zagospodarowaniu terenu **1 U.P** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym i rysunkiem planu;

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

20) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-47 RZ**, ustala się:

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

2) zakaz realizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

b) dojazdów do pól,

c) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa,

4) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy;

5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;

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

7) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

9) dla terenu **14RZ** położonego w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

10) dla terenów **8RZ**. **10-26RZ** i **28-37RZ** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

11) dla terenów **8RZ**. **10-16RZ** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwość lokalizacji zbiornika wodnego „SOCHOCIN ”.

12) przy zagospodarowaniu terenów **20-22RZ, 25-27RZ**, **40RZ**, **43RZ** i **45RZ** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

13) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona (zielony skwer, zieleń wysoka, krzewy),obiekty małej architektury;

2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: dojścia i dojazdy, parkingi, ogrodzenia, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3) zakaz lokalizowania budynków,

4) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) i wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

5) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

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

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-3 Z**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – nieurządzona zieleń naturalna;

2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i drogi dojazdowe, ogrodzenia i obiekty małej architektury;

3) możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

4) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

5) zakaz lokalizowania budynków;

6) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

7) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – istniejący cmentarz parafialny (tereny grzebalne, kolumbaria, urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: dom przedpogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze, kaplica, garaże), obiekty małej architektury;

2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: dojazdy, parkingi, ciągi piesze, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz realizację nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

5) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2,

6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) intensywność zabudowy: maksimum 0,80, minimum 0,10,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

   c) terenu nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,

7) gabaryty budynków:

   a) budynki usługowe z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m,

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

8) zasady ochrony środowiska:

   a) co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

   b) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

12) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZCz**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – istniejący zamknięty cmentarz wyznania mojżeszowego (teren grzebalny);

2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: drogi dojazdowe, parkingi, ciągi piesze, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

4) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2;

5) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez istniejące dojazdy;

7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

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

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi..**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-30 ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;

3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

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

5) przy zagospodarowaniu terenów **2-11ZL** i **14-24ZL** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

6) przy zagospodarowaniu terenów **3-5ZL** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości lokalizacji zbiornika wodnego „SOCHOCIN ”;

7) przy zagospodarowaniu terenów **9ZL**, **10ZL**, **13-14ZL** i **25-27ZL** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

8) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-4 WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych, w tym fragmenty rzek: Wkra (tereny **1-2 WS** i Raciążnica (teren **3 WS**);

2) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem: służących regulacji wód, gospodarowaniu wodą, zabezpieczających przed powodzią oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej, transportowej i rekreacyjnej;

3) dopuszcza się wykonywanie wszelkich prac związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów (w tym także działań związanych z ochroną przeciwpowodziową), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

   a) ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki i terenów nadbrzeżnych,

   b) zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,

   c) zakaz niszczenia roślinności nadwodnej;

5) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

6) przy zagospodarowaniu terenów **1-2 WS** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

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

8) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-5 WR**, ustala się:

1) przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;

2) możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) przy zagospodarowaniu terenów **2-5 WR**, konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

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

5) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2 IT**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna (istniejący telekomunikacyjny obiekt budowlany), urządzenia i budynki pomocnicze związane z funkcją terenu, obiekty malej architektury;

2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: dojazdy, parkingi, ciągi piesze, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) utrzymanie istniejącej obiektu z możliwością modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz realizacją nowego obiektu i urządzeń związanych z funkcją terenu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i właściwych przepisów odrębnych;

4) zachowanie podstawowych parametrów istniejącego obiektu, w tym wysokości;

5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

6) zasady ochrony środowiska:

   a) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

   b) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe -- infrastruktura techniczna – gazownictwo (istniejąca gazowa stacja redukcyjno-pomiarowa), obiekty budowlane, urządzenia i budynki pomocnicze związane z funkcją terenu, obiekty malej architektury;

2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, nadbudowy, przebudowy i remontu;

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona oraz izolacyjna, dojazdy, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się funkcjonowanie obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

5) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

7) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług i obsługi komunikacji (istniejąca stacja paliw), obiekty budowlane, urządzenia i budynki pomocnicze związane z funkcją terenu, obiekty malej architektury;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) utrzymanie istniejącej stacji paliw z możliwością rozbudowy i realizacją nowych obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji i podróżnych, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

4) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

   b) intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,30,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

6) gabaryty zabudowy - budynki z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m;

7) zasady ochrony środowiska:

a) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

b) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;

c) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;

9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

10) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

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

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

13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy głównej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

7) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-2 KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy głównej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

5) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

7) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6.

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

1) przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej klasy zbiorczej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

8) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

10) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-5 KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy lokalnej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) dla terenu **1KDL** położonego w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-42 KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów nie związanych trwale z gruntem (np. zadaszenia), z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

6) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

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

9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) dla terenów **3KDD**, **6-8KDD** i **10-12KDD** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

11) przy zagospodarowaniu terenów **8KDD**, **9KDD**, **29KDD**, **37KDD** i **42KDD** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

12) przy zagospodarowaniu terenów **22KDD**, **26KDD**, **27KDD** i **30KDD** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-43 KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem obsługi zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

5) zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

6) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) dla terenów **8-12KDW**, **14KDW** i **15KDW** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 1;

8) przy zagospodarowaniu terenów **11KDW**, **13KDW** i **40-43KDW** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

9) przy zagospodarowaniu terenów **19KDW**, **23KDW**, **27KDW**, **28KDW** i **40-42KDW** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3 KP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji (parking z drogą dojazdową);

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona oraz izolacyjna, dojścia oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;

4) zakaz lokalizowania budynków,

5) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) dla terenów **1-2 KP** co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

c) dla terenu **3 KP** co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,

6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne;

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

8) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;

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

10) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

R O Z D Z I A Ł IV
Ustalenia końcowe

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

1) 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MW**, **ML**, **RM**, **U**, **UA**, **UO**, **UR**, **UZ**, **US**, **U.KO** i **U.P**

2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IT**, **IG**, **IN**, **RZ**, **ZP**, **Z**, **ZCc** , **ZCz**, **ZL**, **WS**, **WR**, **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KP**.

§ 53. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin oraz zmiana tego planu:

1. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Sochocin” dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin, zatwierdzona Uchwałą Nr V/39/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.

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

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

Przewodniczący

Dariusz Kujawski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenów w granicach administracyjnych miasta SOCHOCIN

GMINA SOCHOCIN

POWIAT PŁOŃSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 m

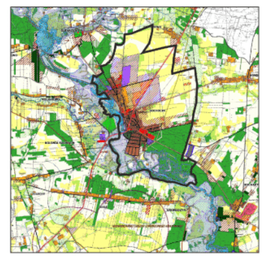
ZAŁĄCZNIK NR 1

N

Do Uchwały Nr VII/57/2024
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 28 listopada 2024r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sochocinie .....

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN
(Uchwała nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku)



- granica terenu objętego planem

OZNACZENIA:
- granica zmiany studium - granica administracyjna gminy Sochocin
- granica obrębu geodezyjnego

Tereny istniejącej zabudowy
- zagrodowej
- tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- usługowej
- tereny zabudowy przemysłowo-składowej i infrastruktury technicznej
- rekreacji indywidualnej

Tereny preferowane pod
- zabudowę mieszkaniowo-usługową i rekreacji indywidualnej
- zabudowę usługową
- zabudowę produkcyjno-usługową
- zieleń parkową

Tereny zieleni i wód
- lasy i zadrzewienia
- bagienne użytki zielone i nieużytki
- tereny zieleni
- teren ogródków działkowych
- tereny wód otwartych
- cmentarz czynny

Obszary i obiekty ochrony środowiska przyrodniczego
- obszar chronionego krajobrazu
- bagienne użytki zielone i nieużytki
- użytek ekologiczny
- pomniki przyrody ożywionej (pojedyncze drzewa, grupy drzew)
- strefa ograniczeń w zabudowie - 50m od zbiorników wodnych
- korytarz ekologiczny doliny Wkry o znaczeniu krajowym
- lokalny korytarz ekologiczny
- obszar wymagający ochrony wód
- obszar działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu
- tereny osuwiskowe
- planowane zbiorniki wodne na rzece Wkrze

obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (raz na 100 lat)
- wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (raz na 10 lat)

Tereny użytkowane rolniczo
- grunty orne o korzystnych warunkach do produkcji rolnej
- użytki zielone o korzystnych warunkach do produkcji rolnej
- grunty orne o małokorzystnych warunkach do produkcji rolnej
- użytki zielone o mało korzystnych warunkach do produkcji rolnej
- tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej

Obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków
- parki podworskie
- cmentarze zamknięte
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- elektrownia wodna o mocy 100 kW
- komunalna oczyszczalnia ścieków
- droga krajowa o dużym natężeniu ruchu
- droga wojewódzka o dużym natężeniu ruchu
- drogi powiatowe
- drogi gminne z nawierzchnią utwardzoną
- preferowany przebieg ścieżek rowerowych
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- stacje paliw
- ujęcia wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej
- istniejące elektrownie wiatrowe
- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- obszary przestrzeni publicznej

Inne tereny
- strefa zakazu lokalizacji, budowy budynków o funkcji mieszkaniowej
- teren istniejącego lądowiska polowego

USTALENIA PLANU

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- U teren usług
- UA teren usług administracji
- UR teren usług kultu religijnego
- UZ teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- UO teren usług edukacji
- U.KO teren usług i obsługi komunikacji
- US teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku
- U.P teren usług, magazynów i produkcji
- RZ teren rolniczy i zieleń naturalna
- ZL teren lasu
- ZP teren zieleni urządzonej
- Z teren nieurządzonej zieleni naturalnej
- ZCc teren cmentarza czynnego
- ZCz teren cmentarza zamkniętego
- WS tereny wód otwartych
- WR tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych
- granica strefy ochrony konserwatorskiej (obszar historycznego układu urbanistycznego)
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- wymiarowanie w metrach

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- KDGP teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDG teren publicznej drogi głównej
- KDZ teren publicznej drogi zbiorczej
- KDL teren publicznej drogi lokalnej
- KDD teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KP teren parkingu
- IT teren telekomunikacji
- IN teren stacji paliw
- IG teren gazownictwa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna miejscowości
- obszar przestrzeni publicznej
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400
- obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (zasięg zalewu o prawdopodobieństwie 1%)
- granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (zasięg zalewu o prawdopodobieństwie 10%)
- obszar bez izolacji użytkowego poziomu wodonośnego (wg. Mapa Hydrogeologiczna Polski 1:50 000 - 2000r.)
- strefa ograniczeń w zabudowie - 50 m. od linii brzegu
- sanitarna strefa ochronna cmentarza - 50m
- sanitarna strefa ochronna cmentarza - 150m

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VII/57/ 2024
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 28 listopada 2024r.

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocinie

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ...../...../2024 z dnia ..... 2024r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.

W okresie przewidzianym procedurą (wyłożenie planu do publicznego wglądu: 24.09. 2024- 31.10.2024r.)
uwag do niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wniesiono.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocinie

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ...../...../2024 z dnia 28 listopada 2024r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.

W okresie przewidzianym procedurą (wyłożenie planu do publicznego wglądu: 24.09. 2024- 31.10.2024r.) uwag do niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wniesiono.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Miejskiej w Sochocinie
Nr VII/57/2024 z dnia 28 listopada 2024r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz.1130 w związku z art.67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o p.z.p. z dnia 7 lipca 2023r), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz.1465 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
   a) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
   b) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz,
   c) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
   d) ochrony zdrowia,
   e) edukacji publicznej;
   f) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
   g) cmentarzy,
   h) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.;
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
   a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,
   b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

§ 2

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54 tekst jednolity), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 2024 poz.266 tekst jednolity).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2024 poz. 757 tekst jednolity), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz cieplnych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Planie gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Sochocin”

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/57/2024
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 28 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę