

**WÓJT GMINY SOCHACZEW**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY SOCHACZEW  
OBEJMUJĄCY FRAGMENT OBRĘBU WSI  
KOŻUSZKI PARCEL**

Organ sporządzający plan .....

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO  
PROJEKTOWO HANDLOWO USŁUGOWE

**"MUR" Zbigniew Murawski**

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

Uprawniona do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
upr. MGPIB nr 1259/92

Sochaczew 2015 – 2016 r.

UCHWAŁA .....  
RADY GMINY SOCHACZEW  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
Gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kozuszkki Parcel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm. poz.1318, z 2014 r. poz.379, 1072) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) oraz – w wykonaniu uchwały nr VIII/40/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 kwietnia 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kozuszkki Parcel*, Rada Gminy Sochaczew – stwierdzając, że plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sochaczew obejmujący fragment obrębu wsi Kozuszkki Parcel nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – uchwała, co następuje:

Rozdział I

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sochaczew obejmujący fragment obrębu wsi Kozuszkki Parcel w granicach obszaru objętego planem zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sochaczew, stanowiący przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba, że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego planem na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczone;
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i nie kolidujący z nim, którego udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczalny

- na warunkach określonych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenia, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące i nie przekraczają linii zabudowy o więcej niż 1,5 m.;
  - 8) nieuciążliwych przedsięwzięciach, w tym usługach lub nieuciążliwych obiektach, urządzeniach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto, przez przedsięwzięcia nieuciążliwe (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) uznaje się te, które nie powodują ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
  - 9) usługach społecznych – należy przez to rozumieć te z usług, które nie są związane z wytwarzaniem i obrotem dobrami materialnymi (w szczególności usługami społecznymi są usługi: oświaty, wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, administracji, zarządzania, kultury, kultu religijnego);
  - 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć te z usług, które są związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych (w szczególności usługami komercyjnymi są usługi: handlu, gastronomii);
  - 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określoną w przepisach odrębnych.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszonymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej części gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu wsi Kozuszki Parcel w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

**§ 4. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 3) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - c) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - d) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów;
  - e) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) granice strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego;
- 7) wynikający z przepisów odrębnych zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych SN (średniego napięcia);
- 8) wynikająca z przepisów odrębnych granica strefy ochrony weterynaryjnej istniejącego schroniska dla bezdomnych zwierząt.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów w obszarze objętym planem.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczone do realizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej a także usługowej wolnostojącej oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi i gospodarczymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również zielenią towarzyszącą i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Realizowane w tych terenach usługi winny być nieuciążliwe w rozumieniu planu i stanowić usługi komercyjne lub społeczne.

2. **Tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego na cele zabudowy zagrodowej (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do której władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny) w rodzinnych gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi obiektami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi i inwentarskimi związanymi z gospodarstwem rolnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną służącą rolnictwu, drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

3. **Tereny rolne- trwałych użytków zielonych** (oznaczone symbolem „**RZ**”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk wraz z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Tereny te pełnią rolę lokalnych korytarzy ekologicznych, w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody jako towarzyszące ciekom wodnym lub lasom. Dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych oraz oczka wodne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

4. **Tereny leśne** (oznaczone symbolem „**ZL**”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele gospodarki leśnej zgodnie z definicją lasu określoną w przepisach odrębnych.

5. **Tereny urządzeń melioracji wodnych szczegółowych** (oznaczone symbolem „**WS**”) – istniejące cieki wodne w postaci rowów, w tym rów o nazwie „rów mateczny” przeznaczony do zagospodarowania na cele gospodarki wodnej wraz z urządzeniami i budowlami służącymi gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią.

6. **Tereny komunikacji kołowej** (oznaczone symbolem "**KDD**") – przeznaczone do realizacji ustalonych planem dróg (ulic) publicznych gminnych klasy D, w obrębie pasa drogowego (ulicznego) zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi.

### § 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:
  - 1) należy zapewnić działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony planem;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usług w terenach oznaczonych symbolem MNu nie powinna być mniejsza niż 18,0 m;
  - 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolem MNu nie powinna być mniejsza niż 12,0 m;
  - 4) przebieg granic nowo wydzielanych działek budowlanych winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, a przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, mieszkaniowo-usługową jednorodziną i usługową w terenach oznaczonych symbolem MNu – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, a przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 500 m<sup>2</sup>.

### § 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy podziałach nieruchomości.

1. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniowo-usługową jednorodziną i usługami w terenach oznaczonych symbolem MNu – 1000 m<sup>2</sup>.
2. mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 500 m<sup>2</sup>.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową zagrodową – 1500 m<sup>2</sup>.
4. Warunki zawarte w par 8 ust. 1, 2 i 3 nie stosuje się do sytuacji połączenia i podziału oraz podziału nieruchomości w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich
5. Minimalna szerokość nowo wydzielonych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 5,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych

w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojeżdżających pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę gminną a także poprzez drogi (ulice) ustalone planem jako drogi (ulice) publiczne (gminne) oraz dopuszczone planem drogi (ulice) wewnętrzne.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i dojeżdżających pieszych (chodników) z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych w terenach oznaczonych symbolem MNu.

3. Ustala się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego planem procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych nieruchomości.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w ilości minimum 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

5. Ustala się wskaźnik – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy.

6. Ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy zastosowaniu minimalnych wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. Dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych dla samochodów w pasie drogowym dróg publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 10 ust. 2; ponadto dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych w postaci przydomowych oczyszczalni ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – do skablowania;
- 6) ustala się jako zasadę lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych SN/NN w terenach inwestycyjnych i w terenach komunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 7) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 8) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (przy zastosowaniu atestowanych pod

- względem ekologicznym technologii spalania); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jak: kolektory słoneczne i pompy ciepła;
- 10) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
  - 11) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 12) istniejące rowy stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, w tym „rów mateczny” – do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z zachowaniem istniejących kierunków przebiegu rowów, zapewnienia warunków do prowadzenia robót konserwacyjnych rowów oraz zabezpieczeniem ich koryt przed zniszczeniem; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych w sytuacji kolizji z zagospodarowaniem terenu (w tym z zabudową), przy zapewnieniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz realizacji przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych.

3. Dopuszcza się tymczasowo, tj. do dnia 30 czerwca 2020 r., użytkowanie istniejącego schroniska dla bezdomnych zwierząt, pod warunkiem zachowania wszelkich określonych przepisami odrębnymi wymogów sanitarnych i weterynaryjnych. Do czasu upływu ww. terminu schronisko dla bezdomnych zwierząt należy zlikwidować.

**§ 11.** Ustalenia ogólne dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. Ustala się zakaz przekraczania w wysokości obiektów budowlanych wraz z zamontowanymi na nich urządzeniami oraz antenami i reklamami rzędnej 137 m npm., przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących realizacji obiektów w otoczeniu lotniska.

2. Ustala się zakaz realizacji obiektów, w tym rozbudowy obiektów istniejących, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków.

3. Ustala się, tymczasowo, tj. do czasu likwidacji istniejącego schroniska dla bezdomnych zwierząt, zachowanie strefy ochrony weterynaryjnej (zaznaczonej informacyjnie na rysunku planu) w odległości do 150 m od granicy działki schroniska, jako terenu z zakazem realizacji nowych siedzib ludzkich, w szczególności obiektów na stały pobyt ludzi oraz zakładów wymienionych w przepisach odrębnych dotyczących wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt. Po likwidacji schroniska dla bezdomnych zwierząt zakazy powyższe przestają obowiązywać.

4. Ustala się wymóg, iż przy realizacji zabudowy oraz innych obiektów budowlanych, a także w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń elektroenergetycznej infrastruktury technicznej (oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem jako zasięgi oddziaływania), w tym urządzeń będących źródłem pola elektromagnetycznego, a w szczególności: w odległości do 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN (15 kV) i 5,0 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN (15 kV) należy zachować przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. W sytuacji skablowania ww. linii elektroenergetycznych lub innych działań dotyczących ww. sieci

i urządzeń niwelujących oddziaływane pola elektroenergetycznego – powyższe zasięgi oddziaływania przestają obowiązywać jako bezprzedmiotowe.

### Rozdział III

#### **Ustalenia szczegółowe planu dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1 MNu** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>) jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN oraz częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 3) Dojazd –projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 0.1 KDD, 0.2 KDD, dopuszczonym planem drogami wewnętrznymi, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. dróg ustalonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt. 12) planu;
  - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych jednorodzinnych lub usługowych – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 70 %;
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
  - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki;
  - g) stosowanie w budynkach mieszkalno-usługowych jednorodzinnych lub usługowych dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki;



- h) stosowanie w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci  $10^0 - 45^0$ ;
- i) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, kamień naturalny bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów);
- j) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- k) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 12 pkt 5j);
- l) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2 MNu** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej  $400 \text{ m}^2$ ) jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN oraz częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu) i częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 3) Dojazd – projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 0.1 KDD, 0.2 KDD, istniejącą drogą wewnętrzną, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. dróg ustalonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par.9 ust.8 pkt 12) planu;
  - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych jednorodzinnych lub usługowych – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 60 %;

- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci  $-22^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki;
- g) stosowanie w budynkach mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci  $-22^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki;
- h) stosowanie w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- i) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, kamień naturalny bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów);
- j) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- k) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 13 pkt 5j);
- l) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3 MNu** plan ustala:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej  $400 \text{ m}^2$ ) jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 2) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, częściowo – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN oraz częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu) i częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 3) Dojazd – projektowaną drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 0.1 KDD, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. drogi ustalonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych jednorodzinnych – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
  - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 60 %;
  - minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
  - stosowanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych jednorodzinnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci –  $22^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
  - stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, naturalny kamień bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów);
  - zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
  - ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 14 pkt 5h);
  - dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1 ZL** plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne położone w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- Dojazd – jak w stanie istniejącym;
- Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - zakaz realizacji trwałych ogrodzeń, realizacja ogrodzeń tymczasowych z zachowaniem wymogu ich realizacji w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy „rowu matecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.1 WS;
  - istniejący drzewostan – do zachowania, z dopuszczeniem bieżącej pielęgnacji zgodnymi z zasadami gospodarki leśnej oraz jego przebudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących gospodarki leśnej;
  - ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu.
- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:

- a) zakaz zabudowy;
- b) zakaz umieszczania reklam;
- c) dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów leśnych;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1 RM** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym obiektów inwentarskich do 10 DJP.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
- 3) Teren położony częściowo w granicach w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej SN oraz częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu) oraz częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 4) Dojazd – jak w stanie istniejącym, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych lub dopuszczonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i dopuszczonych planem usług oraz budynków inwentarskich – 10,0 m, zaś pozostałej zabudowy, w tym: – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50 %;
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
  - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci –  $22^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich i gospodarczych – dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
  - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, kamień naturalny bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązu);

- h) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 16 pkt 6h);
- j) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2 RM** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym obiektów inwentarskich do 10 DJP.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
- 3) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu).
- 4) Dojazd – jak w stanie istniejącym – istniejącą drogą wewnętrzną, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych lub dopuszczonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu.
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, dopuszczonych planem usług oraz budynków inwentarskich – 10,0 m, zaś – pozostałej zabudowy, w tym: budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50 %;
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
  - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 22<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich i gospodarczych – dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 10<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
  - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, kamień naturalny bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów);

- h) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 17 pkt 6h);
- j) istniejąca na dzień uchwalenia planu zabudowa – do zachowania, z dopuszczeniem ewentualnej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy poza strefą ochrony weterynaryjnej oznaczoną odpowiednim symbolem na rysunku planu (o ile inwestycja będzie miała miejsce w okresie do czasu likwidacji schroniska dla bezdomnych zwierząt), zaś po tym czasie – zgodnie z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- k) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 18.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.3 RM** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym obiektów inwentarskich do 10 DJP.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
- 3) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu) oraz częściowo – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 4) Dojazd – jak w stanie istniejącym, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych lub dopuszczonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, inwentarskich i dopuszczonych planem usług – 10,0 m, zaś pozostałej zabudowy, w tym: budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 6,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50 %;

- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci –  $22^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do frontu działki, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich i gospodarczych – dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci  $10^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych (cegła, tynk mineralny, kamień naturalny bądź drewno) i stonowanej kolorystyki elewacji (biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni i naturalny kolor drewna) oraz pokrycia dachowego (odcienie dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów);
- h) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 18 pkt 6h);
- j) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1 WS** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym istniejący „rów mączny”.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.
- 3) Dojazd – jak w stanie istniejącym, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych lub dopuszczonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód powierzchniowych i urządzeń wodnych.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) zakaz zabudowy; z wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych służących ochronie przed powodzią oraz gospodarce wodnej;
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń;
  - c) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1 RZ** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne trwałych użytków zielonych i zadrzewień położone częściowo w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN i częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 3) Dojazd – jak w stanie istniejącym.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń w obrębie terenów położonych w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego; w pozostałym terenie dopuszcza

- się realizację ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z zachowaniem warunków zawartych w par. 20 pkt 5d);
- b) realizacja ogrodzeń tymczasowych z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy „rowu matecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.1 WS;
  - c) istniejące zadrzewienia – do zachowania, z dopuszczeniem bieżącej pielęgnacji drzewo-stanu oraz jego przebudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
  - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - e) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %;
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
  - e) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.1 RZ** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne trwałych użytków zielonych oraz rowów melioracji wodnych położone częściowo w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej SN.
- 3) Dojazd – jak w stanie istniejącym.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń w obrębie terenów położonych w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego; w pozostałym terenie dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z zachowaniem warunków zawartych w par. 21 pkt 5d);
  - b) realizacja ogrodzeń tymczasowych z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy „rowu matecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.1 WS;
  - c) istniejące zadrzewienia – do zachowania, z dopuszczeniem bieżącej pielęgnacji drzewo-stanu oraz jego przebudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących gospodarki wodnej;
  - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:



- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %;
- d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
- e) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.2 RZ** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne trwałych użytków zielonych oraz rowów melioracji wodnych położone częściowo w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Dojazd – jak w stanie istniejącym.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń w obrębie terenów położonych w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego; w pozostałym terenie dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z zachowaniem warunków zawartych w par. 22 pkt 4d);
  - b) realizacja ogrodzeń tymczasowych z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy „rowu macecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.1 WS;
  - c) istniejące zadrzewienia – do zachowania, z dopuszczeniem bieżącej pielęgnacji drzewostanu oraz jego przebudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących gospodarki wodnej;
  - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %;
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
  - e) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **0.1 KDD** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna gminna klasy D.
- 2) Teren położony częściowo: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN oraz w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3).
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m – jak na rysunku planu.
- 4) Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.

- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
- ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ruchu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
- zakaz zabudowy budynkami.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **0.2 KDD** plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna gminna klasy D wraz z placem do zawracania.
- Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m – jak na rysunku planu.
- Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.
- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
  - ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;
  - zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ruchu;
  - realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania zasad ochrony i opieki nad zabytkami archeologicznymi w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
  - zakaz zabudowy budynkami.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **0.3 KDD** plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna gminna w przebiegu istniejącym.
- Szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.
- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
  - ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób określony w par. 9 ust. 8 pkt 12) planu;

- b) zakaz umieszczania reklam z wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ruchu;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
  - a) zakaz zabudowy budynkami.

#### Rozdział IV **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów – 0 %.

**§ 27.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Sochaczew w Biuletynie Informacji Publicznej..

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący  
Rady Gminy Sochaczew