

**UCHWAŁA NR LVIII/294/2014
RADY GMINY SOCHACZEW**

z dnia 29 października 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Sochaczew
obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki 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 2012 r. poz. 647, z późn. zm. poz.951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz.405, poz. 1238, poz.1446, z 2014 r. poz.379, 768) oraz – w wykonaniu uchwały nr XIV/62/2011 Rady Gminy Sochaczew z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel, Rada Gminy Sochaczew - stwierdzając, że planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu wsi Kożuszki 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 dopuszczalne;
- 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;
- 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, w ich rozumieniu określonym przez przepisy dot. swobody działalności gospodarczej, 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, w ich rozumieniu określonym przez przepisy dot. swobody działalności gospodarczej, 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 odnoszącymi 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 Kożuszki 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 kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
 - b) 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;
 - c) 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;

- 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.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych a także 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. W terenach tych dopuszcza się realizację nieuciążliwych w rozumieniu planu usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, przy czym winny to być usługi komercyjne związane z obsługą mieszkańców lub usługi społeczne. W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z urządzeniami technicznymi, towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym, dopuszczonymi planem usługami oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi, i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną.

2. **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.

3. **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, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi i inwentarskimi związanymi z gospodarstwem rolnym, domowym i użytkowaniem działki, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – zielenią towarzyszącą. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów gospodarki wodnej (w tym urządzeń i zbiorników służących retencji wodnej) oraz nieuciążliwych usług związanych z obsługą rolnictwa.

4. **Tereny rolne- trwałych użytków zielonych** (oznaczone symbolem „**RZ**”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk wraz z dojazdami, dojściami pieszymi i drogami wewnętrznymi. Tereny pełnią rolę lokalnych korytarzy ekologicznych, w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody jako towarzyszące ciekom wodnym lub lasom. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów gospodarki wodnej (w tym rowów, urządzeń i zbiorników służących retencji wodnej) oraz dojść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych, dróg (ulic) wewnętrznych realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

6. **Tereny wód powierzchniowych** (oznaczone symbolem „**WS**”) – istniejący „rów mateczny” przeznaczony do zagospodarowania na cele gospodarki wodnej wraz z urządzeniami i budowlami służącymi gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią.

7. **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 oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w terenach oznaczonych symbolem MN a także – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usługowej 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 MN i MNu nie powinna być mniejsza niż 12,0 m;
 - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej w terenie oznaczonym symbolem RM – 25,0 m.;
 - 5) przebieg granic nowo wydzielanych działek budowlanych winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniową jednorodziną z usługami w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu oraz usług w terenach oznaczonych symbolem MNu – 1000 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 30 %;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 750 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 5 %;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową zagrodową w terenie oznaczonym symbolem RM – 1500 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 10 %.

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

1. Podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony planem.

2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w terenach oznaczonych symbolem MN a także – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usługowej w terenach oznaczonych symbolem MNu nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.

3. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej w terenie oznaczonym symbolem RM – 25,0 m.

5. Przebieg granic nowo wydzielanych działek budowlanych winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniową jednorodziną z usługami w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu oraz usług w terenach oznaczonych symbolem MNu – 1000 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 30 %.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 750 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 5 %.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową zagrodową w terenie oznaczonym symbolem RM – 1500 m²; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 10 %.

9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek w terenach oznaczonych symbolem RZ – 3000 m².

10. Warunki zawarte w par 8 ust. 2 – 9 nie stosuje się do sytuacji połączenia i podziału oraz podziału nieruchomości w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich

11. Minimalna szerokość nowo wydzielanych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 5,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojsć 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. W sytuacjach braku technicznej możliwości wykorzystania istniejących dróg lub realizacji zjazdów z ustalonych lub dopuszczonych planem dróg (ulic) publicznych i we-wnętrznych dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i dojsć pieszych (chodników) z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych.

4. 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.

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

6. Ustala się wskaźnik – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden lokal usługowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu oraz wskaźników powierzchni bio-logicznie czynnej w obrębie poszczególnych nieruchomości.

7. Ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. Dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych 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 oraz innymi ustaleniami planu;
- 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) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 6) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jak: kolektory słoneczne i pompy ciepła;
- 8) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 9) 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;
- 10) istniejące rowy melioracyjne, w tym „rów mateczny” – do zachowania, z możliwością 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 pozostałych urządzeń melioracyjnych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz realizacji przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 10. §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 innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

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 31 sierpnia 2016 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 n.p.m., 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 zerwania 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, w tym zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej oraz innych obiektów i 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 w granicach zasięgu oddziaływania istniejących linii elektro-energetycznych SN (zaznaczonego orientacyjnie na rysunku planu), tj. w odległości 5,0 m od skrajnych przewodów zachowanie przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu stosownych przepisów odrębnych dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Po zlikwidowaniu tych linii lub ich skablowaniu ograniczenia powyższe przestają obowiązywać.

Rozdział 3.

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 m²) jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz częściowo – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.
- 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 par.9 ust.2 planu.
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 5) Zasady ochrony i kształtowania ład 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 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 dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22⁰ -45⁰ 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 – 22⁰ -45⁰ 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 10⁰ – 45⁰;
 - 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 ¾ 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 m², 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 m²) 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 par.9 ust.2 planu.
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;

- d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 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 – 0,5;
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22° -45° 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° -45° 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° – 45°;
 - 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 m², 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 m²) 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).
- 3) Dojazd –projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 0.1 KDD i 0.3 KDD, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-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 – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22⁰ -45⁰ 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 10⁰ – 45⁰;
 - g) 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);
 - 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. 14 pkt 5h);
 - 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 m², 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 MN** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej usług nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy czym – w przypadku gdy będą to usługi handlu – ich powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 200 m² w obrębie nieruchomości.
- 3) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.
- 4) Dojazd – istniejącą drogą gminną, projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 0.1 KDD i 0.3 KDD, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.

- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dzieł 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-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 – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 22° -45° 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° – 45°;
 - g) 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);
 - 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. 15 pkt 6h), realizowane w odległości nie mniejszej niż 1,5 m. od górnej krawędzi skarpy „rowu matecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.3 WS;
 - 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 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa.
- 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 planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dzieł 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 melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych i dopuszczonych planem usług – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich 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 przeciwległych połaci – 22° - 45° 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° – 45° ;
 - 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. 16 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 m², 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.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa.
- 3) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony weterynaryjnej (patrz par. 11 ust. 3 planu) oraz częściowo – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej SN.
- 4) Dojazd – projektowaną drogą (ulicą) publiczną oznaczonymi symbolem 0.2 KDD, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dzieł 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 melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych i dopuszczonych planem usług – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich 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 przeciwległych połaci – 22° -45° 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° – 45°;
 - 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 m², 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.
- 2) Przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa.
- 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 – projektowaną drogą (ulicą) publiczną oznaczonymi symbolem 0.3 KDD, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z ww. drogi publicznej ustalonej planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 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 melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - d) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych 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 rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych i dopuszczonych planem usług – 10,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich 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 przeciwległych połaci – 22° -45° 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° – 45°;
 - 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 ¼ 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) 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 m², 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 wód powierzchniowych.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.

- 3) Dojazd – istniejącą drogą publiczną gminną, przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi 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 oraz służących ochronie przed powodzią oraz gospodarce wodnej;
- b) zakaz podziału na działki budowlane;
- c) zakaz realizacji ogrodzeń;
- d) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne położone w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i obiektów małej retencji wodnej, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- c) zakaz umieszczania reklam i szyldów z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji.
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne trwałych użytków zielonych oraz rowów melioracyjnych położone częściowo w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Teren położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz częściowo – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.

- 3) Dojazd – jak w stanie istniejącym, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 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) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - e) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - f) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych 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 budynkami;
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i obiektów małej retencji wodnej oraz stawów, 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 umieszczanie reklam i szyldów z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.2 RZ**, **6.3 RZ** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne trwałych użytków zielonych oraz rowów melioracyjnych położone w granicach strefy terenów otwartych lokalnego korytarza ekologicznego.
- 2) Teren położony częściowo w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej SN.
- 3) Dojazd – jak w stanie istniejącym – istniejącymi drogami wewnętrznymi, zaś w przypadku braku możliwości realizacji zjazdu z dróg ustalonych planem – zgodnie z par. 9 ust. 2 planu.
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń;
 - b) realizacja ogrodzeń tymczasowych z zachowaniem wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy „rowu matecznego”, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 4.1 WS;

- c) istniejące szpalery drzew i zadrzewienia – do zachowania, z dopuszczeniem bieżącej pielęgnacji drzewostanu oraz jego przebudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących gospodarki wodnej;
 - d) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczone planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - e) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 budynkami;
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i obiektów małej retencji wodnej oraz stawów, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
 - c) 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;
 - d) zakaz umieszczanie reklam i szyldów z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji;
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 90 %.

§ 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:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - b) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku planu) wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w przypadku natrafienia na znalezisko archeologiczne ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - c) zakaz umieszczanie reklam i szyldów z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **0.2 KDD** i **0.3 KDD** plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – drogi (ulice) publiczne gminna klasy D.

- 2) Tereny położone częściowo: w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN.
- 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:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - b) zakaz umieszczanie reklam i szyldów z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z bezpieczeństwem, ruchem drogowym oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonego symbolami: MN i MNu, które dotychczas nie były przeznaczone w na cele inwestycyjne – 0%, dla pozostałych terenów – 0 %.

§ 26. Uchyla się uchwałę nr XXX/121/97 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 11 września 1997 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 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

Czesław Ćwikliński

ROZSTRZYGNĘCIE**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel**

Rada Gminy Sochaczew, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. w dniach 7 lutego 2014 r. do dnia 11 marca 2014 r. oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 9 kwietnia 2014 r., zawartą w kolumnie 2 - pkt.: **1.1, 2.1, 3.1, 6.1.** tabeli poniżej oraz stanowiskiem Wójta Gminy Sochaczew, zawartym w kolumnie 3 poniższej tabeli, rozstrzyga, jak w kolumnie 4 poniższej tabeli:

| 1 Lp. | 2 Wnoszący uwagę (imię i nazwisko, l.dz. wpływu do UG Sochaczew, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy, meritum pisma) | 3 Stanowisko Wójta Gminy Sochaczew | 4 Stanowisko Rady Gminy Sochaczew |
|----------|---|---|---|
| 1. | <p>Urząd Miejski w Sochaczewie l.dz. 672/2014, data wpływu – 14.02.2014 r. <u>dot. schroniska dla bezdomnych zwierząt (bez podania numerów ewid. działek).</u> 1.1. Autor pisma wnosi o dopuszczenie funkcjo-nowania Miejskiego Schroniska dla Bezdom-nych Zwierząt „Azorek” co najmniej do 30 czerwca 2020 r.</p> | <p>uwaga odrzucona Projekt planu dopuszcza schro-nisko jedynie jako lokalizację tymczasową z ustalonym ter-minem funkcjonowania obiektu do 31.08.2016 r., z uwagi na przewidziane w studium uwarun-kowań i kierunków zagospodaro-wania przestrzennego dla tego obszaru funkcje związane z roz-wojem zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Należy mieć świadomość, iż ograniczenia w zagospodarowa-niu i terenów i ich zabudowie, wynikające ze strefy ochrony we-teranaryjnej istniejącego schro-niska dla bezdomnych zwierząt będą obowiązywały do czasu likwidacji schroniska.</p> | <p>Przyjmuje się Stanowisko Wójta Gminy Sochaczew zawarte w kolumnie 3 niniejszej tabeli</p> |
| 2. | <p>Maciej Smolak l.dz. 715/2014 z 17.02.2014 r. <u>dot. działki o nr. ewid. 55/1</u> Autor pisma wnosi o: 2.1. : a) Teren oznaczony symbolem 6.3 RZ w obrębie działki o nr 55/1 wyłączyć z produkcji rolnej i przeznaczyć pod funkcję MN lub MNu; b) Przeznaczenie terenu oznaczonego sym-bolem 3.1 RM (zabudowa zagrodowa) na MN lub MNu; c) Przedłużenie projektowanej drogi 0.2 KDD w kierunku południowym ze względu na możliwość zapewnienia skomunikowania terenu z istniejącym zjazdem z drogi kra-jowej nr 92. 2.2.</p> | <p>uwaga odrzucona w części zawartej w pkt 2.1 w części dotyczącej przeznaczenia pod funkcję MNu gruntów rolnych klasy III na działce o nr ewid. 55/1 oraz zaprojektowanie drogi gminnej z uwagi na przyjętą w projekcie planu zasadę ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Uwaga uwzględniona w części za-wartej w pkt 2.2 poprzez rezygnację z drogi publicznej i zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej. Uwaga bezprzedmiotowa w części zawartej w pkt 2.3, gdyż dotyczy realizacji planu i regulowana jest</p> | <p>Przyjmuje się Stano-wisko Wójta Gminy Sochaczew zawarte w kolumnie 3 niniejszej tabeli</p> |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | <p>Przesunąć drogę oznaczoną symbolem 0.2 KDD o 6,0 m. w kierunku wschodnim z zrezygnować z jej południowego fragmentu.</p> <p>2.3. Zachowanie ogrodzenia północnej części terenu od strony drogi 0.1 KDD, bez konieczności pokrywania kosztów zmiany lokalizacji ogrodzenia północnej części działki o nr ewid. 55/1.</p> | przepisami odrębnymi. | |
| 3. | <p>Elżbieta Kobierecka l.dz. 907/2014 z 26.02.2014 r. <u>dot. działki o nr. ewid. 57/1</u> Autorka pisma:</p> <p>3.1. a) Nie wyraża zgody na zapis dot. tymczasowego funkcjonowania schroniska dla bezdomnych zwierząt „Azorek” do 31.08.2016 r. i wnosi o wydanie decyzji administracyjnej likwidacji tego schroniska; b) Nie wyraża zgody na przeznaczenie działki pod łąki i pastwiska o tak dużej powierzchni; c) Nie wyraża zgody na rozbudowę budynku na działce o nr ewid. 55/1 informując, że jest to budynek mieszkalny, a nie gospo-darczy; d) Nie wyraża zgody na zapis dot. odnawialnych źródeł energii.</p> <p>3.2. a) Nie wyraża zgody na magazyny i obiekty handlowe o powierzchni 400 m² na działkach 55/1 i 55/2; b) Nie wyraża zgody na tereny komunikacji kołowej od rowu melioracyjnego do lasu oraz w środku obszaru, równoległe do rowu.</p> | <p>uwaga odrzucona w części zawartej w pkt 3.1 Projekt planu winien wyważać interes prywatny i publiczny, stąd dopuszczono schronisko dla bezdomnych zwierząt jedynie jako lokalizację tymczasową z ustalonym terminem funkcjonowania obiektu do 31.08.2016 r. W terenach MNu dopuszcza się lokalizację obiektów usług, w tym usług handlu dla potrzeb obsługi rozwijającej się funkcji mieszkaniowej. Zachowanie trwałych użytków zielonych wynika z konieczności uwzględnienia w planie miejscowym wymogów dot. ochrony środowiska, w tym zapewnienia funkcjonowania lokalnego korytarza ekologicznego, który tworzy rów maceczny wraz z obudową biologiczną oraz przy-ległe łąki i. Odnawialne źródła energii, nie kolidujące z funkcją terenu i zapisami dotyczącymi parametrów wysokościowych nie pozostają w kolizji z przeznaczeniem terenów, a sprzyjają ochronie środowiska. Uwaga uwzględniona w części zawartej w pkt 3.2 poprzez rezygnację z funkcji magazynów i obiektów handlowych o powierzchni 400 m² oraz rezygnację z kwestionowanych przebiegów projektowanych dróg publicznych.</p> | Przyjmuje się Stano-wisko Wójta Gminy Sochaczew zawarte w kolumnie 3 niniejszej tabeli |
| 4. | <p>Piotr Zydlewski l.dz. 1410 z 27.03.2014 r. <u>dot. działki o nr. ewid. 58/23</u> 4.1. Autor pisma wnosi o przekształcenie na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz istniejącej zabudowy zagrodowej.</p> | Uwaga uwzględniona | |
| 5. | <p>Grzegorz Choromański l.dz. 1564 z 07.04.2014 r. <u>dot. działki o nr. ewid. 58/22</u> 5.1. Autor pisma wnosi o przekształcenie na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz istnie-jącej zabudowy zagrodowej a także nie wyraża zgody na budowę przyległej do tej działki projektowanej drogi publicznej.</p> | Uwaga uwzględniona | |

| | | | |
|----|---|--|---|
| 6. | <p>Iwona i Waldemar Lorentz l.dz. 1527z 04.04.2014 r. <u>dot. działek o nr. ewid. 58/19.</u> Autorzy pisma:</p> <p>6.1. a) wnoszą o usunięcie z plan miejscowego Schroniska dla Bezdomnych Zwierząt „Azorek” oraz likwidację tego schroniska.</p> <p>6.2. a) nie wyrażają zgody na magazyny i obiekty handlowe o powierzchni 400 m² na działkach 55/1 i 55/2; b) nie wyrażają zgody na zmianę dotychczasowej drogi wewnętrznej na drogę publiczną.</p> | <p>uwaga odrzucona w części zawartej w pkt 6.1</p> <p>Projekt planu winien wyważać interes prywatny i publiczny, stąd dopuszczono schronisko dla bezdomnych zwierząt jedynie jako lokalizację tymczasową z ustalonym terminem funkcjonowania obiektu do 31.08.2016 r.</p> <p>Uwaga uwzględniona w części zawartej w pkt 6.2 poprzez rezygnację z funkcji magazynów i obiektów handlowych o powierzchni 400 m² oraz rezygnację z projektowanej drogi publicznej i zachowanie drogi wewnętrznej.</p> | <p>Przyjmuje się Stano-wisko Wójta Gminy Sochaczew zawarte w kolumnie 3 niniejszej tabeli</p> |
|----|---|--|---|

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu wsi Kożuszki Parcel* zostaną wyznaczone tereny na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami publicznymi w kategorii dróg gminnych, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dościami pieszymi oraz miejscami postoju dla pojazdów a także zielenią towarzyszącą. Ponadto plan przewiduje realizację funkcji, w ramach których nie przewiduje się zabudowy, tj.: terenów trwałych użytków zielonych, terenów leśnych. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej);
- gospodarka odpadami komunalnymi.

2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych

z przystosowaniem terenu do zabudowy. Z uwagi na to, że większość terenów objętych planem znajduje się w sąsiedztwie obszarów już uzbrojonych w sieci uzbrojenia terenu – realizacja sieci wodociągowej przebiegać będzie w postaci rozbudowy istniejących wodociągów komunalnych. Sieć wodociągowa działać będzie w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę mieszkańców wsi Kożuszki Parcel, które dla potrzeb planu nie muszą być rozbudowywane. Ponadto, plan dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

3. Plan ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując jako docelowe – sieci kanalizacyjne, a także – tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków albo – odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników do gromadzenia nie-czystości. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego planem z uwagi na przewidywane odprowadzenie wód opadowych do środowiska w oparciu o rozwiązania lokalne, zgodnie z przepisami *Prawa Wodnego*, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

4. W obszarach objętych planem przewiduje się realizację odcinków dróg publicznych gminnych, stanowiących rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego w zakresie niezbędnym dla obsługi terenów inwestycyjnych,

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu i zabudową powstanie docelowo potrzeba rozbudowy sieci oświetlenia ulicznego w pasie projektowanych odcinków dróg publicznych.

6. Gospodarka odpadami uregulowana będzie w oparciu o stosowne przepisy odrębne – tj. ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. *O odpadach*.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Sochaczew.

8. Wskazane, aby budowa ww. systemów infrastruktury technicznej na obszarach objętych planem umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych, w szczególności w programie i koncepcji kanalizowania gminy Sochaczew w powiązaniu z miastem Sochaczew układami aglomeracyjnymi. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowią będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.