

**uchwała NR XLIV/352/2014****Rady Miejskiej w Łochowie**

z dnia 30 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Gwizdały i Pogorzelec.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr. 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz.871),art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. nr. 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały nr XI/108/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zmienionej uchwałą nr XXIV/178/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 24 października 2012 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów zatwierdzonym uchwałą nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionym uchwałą nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r., Rada Miejska w Łochowie uchwała , co następuje:

**Dział I****Przepisy wstępne****§ 1 .**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Gwizdały i Pogorzelec, zwany dalej planem.

**§ 2 .**

- 1 . Granice opracowania planu obejmują obszar wsi Gwizdały i Pogorzelec w ich granicach administracyjnych.
- 2 . Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 na arkuszach oznaczonych numerami 1-5, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 3 .

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1 ) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 2 ) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3 ) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

### § 4 .

1 . Plan ustala:

- 1 ) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2 ) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3 ) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4 ) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5 ) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6 ) szczegółowe zasady i warunki wydzielania nowych działek;
- 7 ) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8 ) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9 ) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10 ) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11 ) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12 ) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2 . Plan nie ustala:

- 1 ) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2 ) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3 ) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem - ponieważ nie są one uzasadnione stanem faktycznym.

### § 5 .

1 . Rysunek planu w skali 1:2000 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2 . Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1 ) granice obszaru objętego planem;

- 2) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym lub tylko symbolem literowym;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej „A” ;
  - 6) granice obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
  - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, w tym informacje o obiektach i obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice obszaru Natura 2000-Dolina Liwca;
  - 2) granice obszaru Natura 2000-Ostoja Nadliwiecka;
  - 3) granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 4) granica otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
  - 5) pomniki przyrody.

## § 6 .

1 . Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Gwizdały i Pogorzelec, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łochowie;
- 3) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) obszar - tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 2 ust.1;
- 5) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej lub 30% powierzchni całkowitej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej na terenach, na których jest to dopuszczalne warunki tej dopuszczalności nie obowiązują;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji lub innych obiektów, bez wysuniętych poza ten obrys balkonów, otwartych ganków, zadaszeń, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych i śmietnikowych;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy – największa nieprzekraczalna wysokość budynku, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny; maksymalna wysokość zabudowy ustalona w przepisach szczegółowych planu nie dotyczy obiektów i urządzeń telekomunikacji;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej, określona w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna, z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;
- 13) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu) nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 14) usługi celu publicznego – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;
- 15) powierzchnia użytkowa -w skrócie pow.uż. (liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych) - powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 16) zabudowa letniskowa - budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 17) NPK - skrót od Nadbużański Park Krajobrazowy;

18 ) WKZ - skrót od Wojewódzki Konserwator Zabytków.

2 . Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## **Dział II**

### **Przepisy ogólne Przeznaczenie terenów**

#### **§ 7 .**

Plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja: mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi-nieuciążliwymi, obsługi i zaplecza mieszkaniowego terenów produkcji rolnej i leśnej, rekreacji indywidualnej (osada letniskowa) i agroturystyki oraz przyrodnicza i ochronna na obszarze Natura 2000 i Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i ochronna w otulinie NPK.

#### **§ 8 .**

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1 ) tereny usług celu publicznego - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2 ) tereny usług sakralnych - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 3 ) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4 ) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U1;
- 5 ) tereny zabudowy letniskowej - oznaczone na rysunku planu symbolem Ml;
- 6 ) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 7 ) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 8 ) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem Zn;
- 9 ) tereny łąk w dolinie rzeki - oznaczone na rysunku planu symbolem RŁ;
- 10 ) tereny leśne i zalesień - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL i ZL1;
- 11 ) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 12 ) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13 ) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KD z następującą kwalifikacją: G- klasy głównej, L- klasy lokalnej, D- klasy dojazdowej;
- 14 ) tereny ciągów pieszo-jezdných - oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ;
- 15 ) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 16 ) tereny infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem IW (wodociąg) i IK (kanalizacja);
- 17 ) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

## § 9.

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 10.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Łochowie.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych, w szczególności ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy bez naruszania jej istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
  - 2) zharmonizowanie zabudowy z otoczeniem poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów a także parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej, harmonizowanie zabudowy z otaczającym krajobrazem;
  - 3) kolorystykę budynków: - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor, - dla elewacji kolory: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna, kamieni bądź cegły - dla dachów kolory: ceglasty, stonowane odcienie zieleni, brązów i grafitu, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych, zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding lub płytek glazury;
  - 4) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków użyteczności publicznej do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie trzecia kondygnacja poddasza użytkowego, dopuszcza się przekroczenie ustalonych parametrów dla budynków lub ich części, których forma architektoniczna wynika z funkcji lub przepisów szczególnych; dla zabudowy mieszkaniowej (i towarzyszących usług) i letniskowej ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej i jednej kondygnacji poddasza użytkowego;

- 5) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących, z wyjątkiem zabudowy letniskowej; dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze wolnostojące;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w przepisach szczegółowych - wszelka nowa zabudowa musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących, dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się powiększenie kubaturowe części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;
- 7) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów w granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) sytuowanie ogrodzeń :
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
  - b) ogrodzenie powinno być ażurowe, bez podmurówki, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 15 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt,
  - c) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - d) ogrodzenie może być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od osi rowu melioracyjnego lub ciek,
  - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - f) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (takich jak drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej i inne) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - g) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
- 9) zachowanie historycznie ukształtowanego założenia parku podworskiego w Pogorzelcu z istniejącą zielenią wysoką, zachowanie na obszarze objętym planem pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz zieleni niskiej a także stosowanie uzupełniających nasadzeń;

- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w przepisach szczegółowych planu, w tym odnoszące się do nowowydzielanych działek dotyczą również działek istniejących przed uchwaleniem planu;
- 11) na terenach przeznaczonych na lokalne i ponadlokalne cele publiczne ustala się:
- a) wymagania szczegółowego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury, rzeźb, pomników, ławek, latarni oraz zieleni towarzyszącej,
  - b) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
  - c) wprowadzenie urządzeń informacji wizualnej w tym turystycznej,
  - d) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 12) w zakresie realizacji i sytuowania reklam ustala się:
- a) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych (to jest o powierzchni powyżej  $6\text{m}^2$ ),
  - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania, za zgodą zarządcy, nośników reklamowych lecz nie w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
  - c) dopuszczenie realizacji i sytuowania znaków informacyjno-plastycznych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach i budynkach pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy  $3\text{m}^2$  lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku,
  - d) zakaz umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:
    - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
    - na drzewach i w zasięgu ich koron,
    - na obiektach zabytkowych i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - e) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
  - f) w granicach NPK umieszczanie reklam poza terenami zwartej zabudowy może następować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa po uzyskaniu opinii Dyrektora NPK;
- 13) kształtowanie centrum wsi na terenach oznaczonych symbolem MN/U1.



## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

### **§ 11 .**

- 1 . Wskazuje się obszary szczególnej ochrony Natura 2000: Dolina Liwca PLB140002- obszar specjalnej ochrony ptaków i Ostoja Nadliwiecka PLH140032– specjalny obszar ochrony siedlisk, określone ich granicami na rysunku planu; zasady zagospodarowania terenu położonego w granicach obszaru Natura 2000 określone są w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony powyższy obszar.
- 2 . Wskazuje się obszar Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (w ramach Mazowieckiego Zespołu Parków Krajobrazowych); na terenach położonych w granicach Parku obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu wojewody mazowieckiego w sprawie ustanowienia planu ochrony dla NPK.
- 3 . Wskazuje się obszar otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego; na terenach położonych w granicach otuliny obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu wojewody mazowieckiego w sprawie ustanowienia planu ochrony dla NPK.
- 4 . Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w obszarze Natura 2000, w jego sąsiedztwie, w granicach i w otulinie NPK poprzez:
  - 1 ) ochronę doliny rzeki Liwiec - zachowanie i ochronę ponadlokalnego powiązania przyrodniczego wzdłuż rzeki Liwiec poprzez ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, ochronę terenu przed zmianą użytkowania, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona starorzeczy i cieków wodnych;
  - 2 ) zachowanie ciągłości lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiającymi migrację małych zwierząt oraz stosowanie ogrodzeń zgodnie z §10 ust.3 pkt 8;
  - 3 ) ochronę zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich jakości poprzez:
    - a ) budowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
    - b ) zachowanie układu hydrograficznego naturalnych cieków i rowów nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem, uszkodzeniem brzegów i zanieczyszczeniem; wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 4) poza granicami NPK dopuszczenie niewielkich korekt ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, nie powodujące znaczącego podniesienia rzędnej terenu służące wyłącznie zabezpieczeniu terenu przed powodzią i zalewaniem wodami opadowymi działek budowlanych oraz związane z realizacją infrastruktury technicznej; zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
  - 5) ochronę terenów leśnych i obowiązek prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarze Natura 2000 obowiązuje ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne;
  - 6) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego, zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 7) dążenie do utrzymania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
  - 8) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniających aktualnie obowiązujące normy;
  - 9) ustala się ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, wprowadzanie na terenach usług zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; na obszarze Natura 2000 obowiązuje ochrona i utrzymanie roślinności rodzimej, bez możliwości zmiany składu gatunkowego siedlisk naturalnych;
  - 10) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi; przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
    - a) MN, MI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) U – tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (szkoła),
    - c) ZP - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
    - d) MN/U1 – tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - 11) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych w tym w zakresie łączności i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
  - 12) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile są zgodne z przeznaczeniem terenu – podstawowym lub dopuszczalnym.
5. Oznacza się drzewa - pomniki przyrody i przyjmuje nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:
- 1) ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w strefie tej obowiązuje zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu i zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkodzanie i zanieczyszczanie gleb;

- 2) w stosunku do pomników, w ramach czynnej ochrony, ustala się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno - zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **§ 12 .**

1. Plan wskazuje tereny wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków: park podworski w Pogorzelcu, nr rejestru zabytków 90/431z dnia 25.06.1996 r.
2. Wszelkie działania mogące spowodować zmianę stanu obecnego zabytków wpisanych do rejestru WKZ podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Oznacza się na rysunku planu obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A” - park podworski w Pogorzelcu, pełnej ochrony (teren wpisany do rejestru zabytków), dla którego obowiązują zasady ochrony określone dla zespołów wpisanych do rejestru zabytków:
  - 1) pełna ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – kompozycji;
  - 2) zachowanie zabytkowego układu ogrodów, zbiorników i cieków wodnych oraz kompozycji układów zieleni, uczytelnienie wnętrz parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi, wyeksponowanie głównych osi kompozycyjnych, stworzenie warunków do ekspozycji obiektów zabytkowych;
  - 3) rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością adaptacji do funkcji nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
  - 4) możliwość odtworzenia zniszczonych obiektów według dokumentacji zabytku (lub przeniesienie innego budynku).
4. Oznacza się na rysunku planu obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B” – ochrony zachowanych elementów zabytkowych (otoczenie terenu parku podworskiego w Pogorzelcu), dla której obowiązuje:
  - 1) ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – kompozycji;
  - 2) ograniczenie gabarytów dla nowej zabudowy, z nawiązaniem do charakteru zespołu.
5. Plan przyjmuje obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, są to: we wsi Gwizdały:
  - 1) muzeum gwizdka, murowany, budynek współczesny;
  - 2) dawna biblioteka nr 101, murowany, 1 połowa XX w.;
  - 3) dom nr 128, drewniany, lata 20-te XX w.;
  - 4) dom nr 194, drewniany, lata 20-te XX w.;
  - 5) dwór (Jaworówek) nr 134, drewniany, 2 połowa XIX w.
6. Plan ustala ochronę obiektów wymienionych w ust. 5 poprzez:
  - 1) w odniesieniu do obiektów zabytkowych:

- a) zachowanie i rewaloryzację zabudowy zabytkowej z możliwością adaptacji jej do nowej funkcji nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych,
  - b) zharmonizowanie zabudowy w otoczeniu obiektów poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów;
  - c) w odniesieniu do budynków drewnianych:
    - zakaz nadbudowy lub przebudowy dachu powiązanej z jego podniesieniem, zmianą kąta nachylenia połaci, dobudowaniem lukarn lub okien doświetlających,
    - stosowanie jako pokrycia dachowego blachy płaskiej, kładzonej tradycyjnie „na rąbek stojący”,
    - dopuszczenie remontów elewacji z obowiązkiem zachowania jej wszystkich elementów i odtworzenia zniszczonych elementów przy pomocy tego samego materiału, z którego jest wykonany obiekt,
    - nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - zakaz umieszczania na elewacji od strony ulic publicznych urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne;
- 2) w odniesieniu do obiektu kultury współczesnej-Muzeum Gwizdka w Gwizdałach (na terenie szkoły):
- a) wykluczenie lokalizowania obiektów dyszharmonizujących z sąsiedztwem, niezgodnych z tradycją miejsca,
  - b) ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej,
  - c) utrzymanie obiektu w dobrym stanie technicznym, bez naruszania jego wartości kulturowej.
7. Oznacza się na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych będących w ewidencji WKZ (oznaczone specjalnym symbolem i numerem).
8. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych będących w ewidencji WKZ, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie działania w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej mogące spowodować zmianę stanu obecnego stanowisk archeologicznych podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek i krzyży przydrożnych. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkich placyków i zagospodarowanie zielenią komponowaną.

## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

### § 13 .

- 1 . Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2 . Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek :
  - 1 ) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych jak w przepisach szczegółowych;
  - 2 ) minimalna szerokość działek dróg wewnętrznych 6 m;
  - 3 ) narożne ścięcia linii rozgraniczających działek dróg wewnętrznych o długości boków nie mniejszej niż 3 m.
- 3 . Zasady ustalone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.
- 4 . Zasady ustalone w ust. 2 pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.

## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

### § 14 .

Oznacza się na rysunku planu przebieg linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii wysokiego i średniego napięcia:

- 1 .
  - 1 ) w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przyjmuje się następujące strefy oddziaływania (pasy technologiczne) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych:
    - a ) o szerokości 38 m (po 19 m w obie strony od osi linii) dla istniejącej linii 110 kV,
    - b ) o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii) dla istniejącej linii 220kV,
    - c ) o szerokości 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii) dla linii elektroenergetycznej 400 kV w przypadku jej realizacji;
  - 2 ) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 220kV, 110 kV i 400 kV ustala się:
    - a ) lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się z uwzględnieniem powyższych stref zgodnie z przepisami odrębnymi i pod nadzorem właściwego operatora sieci,
    - b ) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej oraz innych obiektów użyteczności publicznej takich jak: parki, place targowe, ogrody działkowe, cmentarze, tereny koszar; wszelkie odstępstwa dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi (ponad 4 godziny dziennie) w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną; wszelkie odstępstwa dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym linii oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) dla linii 110kV i 220 kV i 6.5 m dla linii 400 kV,
  - e) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii,
  - f) zakazuje się lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w pasie technologicznym a ich lokalizacja w sąsiedztwie pasa technologicznego linii wymaga uzgodnień z właścicielem linii;
- 3) zabudowę w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora systemu elektroenergetycznego. Ustala się zamianę napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV na podziemne w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych;
- 4) W przypadku likwidacji lub przebudowy, skablowania (zamiany na podziemne) istniejących sieci ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc. Dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu.
2. Oznacza się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo 1% - woda stuletnia), na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
- 1) wszelkie działania mogące spowodować zmianę zagospodarowania terenu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym prawa wodnego w zakresie ochrony przed powodzią i są możliwe wyłącznie po spełnieniu wymogów w nich zawartych;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy pod warunkiem, że została zrealizowana zgodnie z obowiązującymi w chwili jej budowy przepisami, przy czym jej ewentualna przebudowa lub inna zmiana zagospodarowania terenu powinna być dokonana w dostosowaniu do wymagań ochrony przeciwpowodziowej po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących prawa wodnego;
  - 3) zabrania się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
3. Na obszarach zmeliorowanych obowiązuje zachowanie aktualnego sposobu użytkowania terenów rolniczych oraz istniejących urządzeń melioracyjnych; ewentualna zmiana użytkowania zmeliorowanych terenów rolnych powinna uwzględniać dostosowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz podstawowych do nowych funkcji, w tym ich przebudowę lub likwidację w uzgodnieniu według przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

4. Oznacza się na rysunku planu granice cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefach oddziaływania:
  - 1) na terenach w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego; dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży;
  - 2) na terenach w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się zachowanie oraz lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
  - 3) zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.
5. Dla terenów położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej drogi krajowej nr 62 – oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG(k) ustala się:
  - 1) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
  - 2) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości;
  - 3) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni oraz technicznych zabezpieczeń akustycznych zabudowy chronionej.
6. Informuje się, że zasięg oddziaływania akustycznego drogi nr 62 wynosi około 100 m na terenach otwartych i około 50 m na terenie zabudowy w porze nocnej; po planowanej rozbudowie do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego zasięg prognozowany jest na około 200 m w porze nocnej (nowy przebieg z ominięciem zabudowy wsi).

## **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§ 15 .**

1. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą krajową nr 62 relacji Płock-Sokołów Podlaski i powiatową nr 4201W relacji: droga krajowa nr 50-Barchów- Pogorzelec-Gwizdały-droga krajowa nr 62.
2. Określa się klasyfikację dróg publicznych w obszarze planu:
  - 1) droga główna (krajowa) KDG –oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG(k), szerokość w liniach rozgraniczających 14-30 m, oznacza się na rysunku planu oś drogi planowanej do rozbudowy do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (z obustronnymi drogami serwisowymi dla bezpośredniej obsługi terenów sąsiednich) wg wariantu I-preferowanego;
  - 2) droga lokalna (powiatowa) KDL –oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL(p), szerokość w liniach rozgraniczających 8,5-16 m;
  - 3) drogi lokalne KDL –oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDL-7KDL, szerokość w liniach rozgraniczających 10-15 m;

- 4) drogi dojazdowe KDD–oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD-7KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 7-12 m.
3. Wyznacza się układ dróg wewnętrznych w formie:
  - 1) ciągi pieszo-jezdne KDPJ– oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDPJ-21KDPJ (drogi gminne), szerokość w liniach rozgraniczających 4-7 m;
  - 2) drogi wewnętrzne- oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW-3KDW, szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.
4. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi publiczne i wewnętrzne określone liniami rozgraniczającymi dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni. Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wykazanych w rysunku planu dróg wewnętrznych (szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6 m).
5. Dla terenu drogi KDL (powiatowej) ustala się szczególne warunki powiązań z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć dopuszczenie istniejących zjazdów i ograniczenie nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
6. Ustala się realizację placów do zawracania na zakończeniach dróg o jednostronnym włączeniu (sięgaczy) o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej -2 stanowiska parkingowe (w tym w garażu) na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> pow.uz., nie mniej niż 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> pow.uz.;
  - 3) dla obiektów sakralnych – 5 miejsc postojowych;
  - 4) dla obiektów oświaty – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - 5) dla cmentarzy - 5 miejsc postojowych.
8. Ustala się prowadzenie komunikacji zbiorowej (autobusowej) w ciągu dróg według potrzeb.
9. W zakresie komunikacji rowerowej dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach dróg, zaleca się zlokalizowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni.
10. Adaptuje się przebieg pieszego szlaku turystycznego w dolinie rzeki Liwiec i turystycznej trasy rowerowej wzdłuż drogi powiatowej wyznaczone w otulinie NPK.
11. Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.



## Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

### § 16 .

#### 1 . Zasady uzbrojenia terenu:

- 1 ) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2 ) dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg;
- 3 ) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu;
- 4 ) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków ,inwestycje z zakresu łączności publicznej i inne pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
- 5 ) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

#### 2 . Ustala się obsługę terenów zainwestowania zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez przewody magistralne, sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:

##### 1 ) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a ) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez realizowaną sieć wodociągową w układzie pętlowym z hydrantami przeciwpożarowymi; teren urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczony jest na rysunku planu symbolem IW,
- b ) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć własnych do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

##### 2 ) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a ) odprowadzenie ścieków do projektowanej oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem IK poprzez sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, sieć maksymalnie wypłycona dla ochrony stosunków gruntowo-wodnych, przewiduje się fragmenty kanalizacji ciśnieniowej dla zabudowy letniskowej i rozproszonej,
- b ) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
- c ) ustala się obowiązek bezzwłocznego podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- d) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własny teren, do lokalnych rowów lub zbiorników odparowywalnych po ich podczyszczeniu, urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki,
  - b) odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z prawa ochrony środowiska są rowy melioracyjne i przydrożne,
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,
  - d) ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nieporęt Wyszków, poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia poza obszarem planu,
  - b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, w tym:
    - zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów,
    - linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
    - lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla pozostałych terenów w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
    - nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy
    - warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dalsza gazyfikacja terenu możliwa przy spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków budowy nowych odcinków sieci,
    - nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rozbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, napowietrznych i kablowych, a także na rozbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji,
  - b) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
  - c) budowa sieci oświetlenia zewnętrznego zapewniającej zachowanie wymaganych parametrów oświetleniowych dla ulic publicznych,
  - d) adaptuje się istniejące linie napowietrzne 15 kV, pasy technologiczne wg §14 ust.1 pkt 3,
  - e) jako rozwiązania preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach
  - f) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
  - g) projekt budowlany zagospodarowania terenu winien przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
  - h) plan przyjmuje przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV, pasy technologiczne wg §14 ust.1 pkt 1,
  - i) dopuszcza się budowę linii wielotorowej, wielonapięciowej, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu, w tym dopuszcza się realizację linii 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV; realizacja linii po trasie istniejącej nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach; dopuszcza się zamianę linii na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych,
  - j) nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków i farm wiatrowych;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych:

- a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - b) ustala się zabezpieczenie możliwości selektywnej zbiórki odpadów w miejscu zbiórki (na terenie inwestycji);
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:
- a) budowę, w tym rozbudowę oraz modernizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym w postaci linii kablowych, kanalizacji kablowej,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
  - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) realizację indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze - gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii, dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem stałym pod warunkiem, że urządzenia do spalania posiadają certyfikaty w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego,
  - b) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe nie spełniających norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 17 .**

- 1 . Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice i dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.
- 2 . Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

### **Dział III**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 18 .**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-3U ustala się:

- 1 ) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wbudowane lokale mieszkalne,
  - b) usługi,
  - c) zieleni urządzona, boiska sportowe, obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 m od linii rozgraniczających drogi KDG(k),
    - 5 metrów od linii rozgraniczających drogi KDL,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. c nie więcej niż 12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%, z zastrzeżeniem lit. g,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3, z zastrzeżeniem lit. h,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9, z zastrzeżeniem lit. i,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% dla terenu 2U,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% dla terenu 2U,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0 dla terenu 2U;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17

## § 19 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekt zamieszkania zbiorowego,
  - b) usługi o profilu oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej,
  - c) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż :
    - 10 m od linii rozgraniczających drogi KDG(k),
    - 10 m od osi rowów melioracyjnych,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. c nie więcej niż 20 m dla budynku kościoła oraz 12 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) dla pozostałych budynków, przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 20 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-32MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 5:

- a ) zabudowa zagrodowa,
  - b ) zabudowa letniskowa,
  - c ) usługi agroturystyczne świadczone przez rolnika, polegające na udostępnieniu do 5 pokoi gościnnych,
  - d ) usługi,
  - e ) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - f ) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g ) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3 ) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4 ) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a ) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD, KDPJ, KDW oraz drogi powiatowej KDL(p) (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi KDL(p),
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG(k),
    - 10 metrów od osi cieków i rowów melioracyjnych,
    - 12 metrów od linii rozgraniczającej lasy.
  - b ) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. c nie więcej niż 9 m (1 kondygnacja nadziemna i kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c ) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 7 m,
  - d ) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,
  - e ) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2 dla terenów 2MN, 3MN, 17MN, 29MN i 0,3 dla pozostałych terenów,
  - f ) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3 dla terenów 2MN, 3MN, 17MN, 29MN i 0,6 dla pozostałych terenów;
- 5 ) zagospodarowanie na terenach położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwe po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących prawa wodnego w zakresie ochrony przed powodzią;
- 6 ) parametry nowo wydzielonych działek: minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 7 ) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8 ) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9 ) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 21 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U1-5 MN/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD oraz drogi powiatowej KDL(p) (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi KDL(p),
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG(k),
    - 10 metrów od osi rowów melioracyjnych,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. c nie więcej niż 9 m (1 kondygnacja nadziemna i kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,4,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8,
  - g) na części działki położonej między linią rozgraniczającą drogi publicznej a budynkiem, współtworzącej przestrzeń publiczną centrum wsi obowiązują ustalenia §10 ust.3 pkt 11;
- 5) parametry nowo wydzielonych działek: minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;



- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 22 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ml-30Ml ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) usługi agroturystyczne świadczone przez rolnika, polegające na udostępnieniu do 5 pokoi gościnnych,
  - d) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - e) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - f) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej KDL(p) (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), dróg KDL, KDD, KDPJ i KDW,
    - 10 metrów od osi rowów melioracyjnych,
    - 12 metrów od linii rozgraniczającej lasy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. c nie więcej niż 9 m (1 kondygnacja nadziemna i kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3;
- 5) zasady zagospodarowania terenu dla części leśnej na terenach 16Ml, 17Ml, 18Ml, 19Ml:

- a ) zachowanie terenów leśnych,
- b ) zakaz zabudowy;
- 6 ) zagospodarowanie na terenach położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwe po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących prawa wodnego w zakresie ochrony przed powodzią;
- 7 ) parametry nowo wydzielonych działek: minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8 ) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 9 ) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 10 ) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11 ) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12 ) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 13 ) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

### § 23 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1 ) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (park podworski w Pogorzelcu);
- 2 ) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a ) w strefie ochrony konserwatorskiej „A”- na obszarze wpisanym do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu parku podworskiego,
  - b ) w strefie ochrony konserwatorskiej „B”- na terenie otoczenia parku podworskiego:
    - jeden dom mieszkalny jednorodzinny,
    - funkcja zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat),
    - usługi w szczególności kultury, sportu, turystyki, oświaty, gastronomii,
    - zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
    - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
    - budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenu;
- 3 ) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami § 10;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w strefie:
- a) ochrony konserwatorskiej „A”- na obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
    - rewaloryzacja istniejącej zabudowy,
    - rewaloryzacja parku i stawów z odtworzeniem osi widokowych,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%,
  - b) strefie konserwatorskiej „B” (granicach otoczenia zabytku):
    - rewaloryzacja parku w dostosowaniu do historycznego układu,
    - wysokość zabudowy z zastrzeżeniem tiret czwarte nie więcej niż 12 m (2 kondygnacje nadziemne i kondygnacja poddasza użytkowego),
    - nachylenie połaci dachu 20°-60°,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
    - wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL i KDPJ .
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 24 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, administracja, zaplecze sanitarne), ochrony przeciwpożarowej,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza,
  - c) parkingi niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
    - 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG(k),
    - 5 m od linii rozgraniczających dróg KD PJ,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit c nie więcej niż 15 m dla budynku kaplicy i 8 m (1 kondygnacja nadziemna oraz kondygnacja poddasza użytkowego) dla pozostałych budynków przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych nie więcej niż 5 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3.
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 8) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 25 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej (nadrzecznej);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia,
  - b) ciągi spacerowe, szlaki turystyczne,
  - c) tereny wypoczynku i rekreacji – nadwodne łąki rekreacyjne we wskazanych na rysunku planu rejonach nie kolidujących z siedliskami chronionymi obszaru Natura 2000 (z dopuszczeniem sanitariatów);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

### § 26 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RŁ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk w dolinie rzeki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia,
  - b) ciągi spacerowe, szlaki turystyczne,
  - c) tereny wypoczynku i rekreacji – nadwodne łąki rekreacyjne we wskazanych na rysunku planu rejonach nie kolidujących z siedliskami chronionymi obszaru Natura 2000 (z dopuszczeniem sanitariatów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14.

### § 27 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL i ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne ZL i tereny zalesień ZL1;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa (bez obiektów kubaturowych),
  - b) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - c) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,
  - b) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną,
  - c) zakaz grodzenia terenu oprócz grodzień związanych z gospodarką leśną,
  - d) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych,

- e) zachowuje się istniejącą zabudowę niezwiązaną z gospodarką leśną zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji z możliwością remontu i przebudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

## § 28 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych według przepisów odrębnych pod warunkiem lokalizacji na działkach mających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od linii rozgraniczających dróg KDD, KDL, KDL(p), KDG(k), 10 metrów od osi rowów melioracyjnych i cieków, 12 metrów od linii rozgraniczającej lasy oraz nie większej niż 100 metrów od linii rozgraniczających dróg KDD, KDL, KDL(p), KDG(k),
    - maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej nie więcej niż 9 m (1 kondygnacja nadziemna i kondygnacja poddasza użytkowego lub dla budynku gospodarczego nie więcej niż 8 m),
    - nachylenie połaci dachu 20°-60°,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,
    - wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9,
  - b) sieci infrastruktury technicznej (w tym dojazdy do działek rolnych),
  - c) urządzenia wypoczynku i rekreacji - ciągi spacerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji z możliwością remontu i przebudowy;

- 4) zagospodarowanie na terenach położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwe po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących prawa wodnego w zakresie ochrony przed powodzią;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §17.

### § 29 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych (rzeka Liwiec, starorzecza, rzeka Wilżanka);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja wodna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11.

### § 30 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - wodociąg;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zielenią urządzone, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) budynki gospodarcze i parkingi niezbędne do obsługi terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dachy minimum dwuspadowe, nachylenie połaci dachu 20°-60°,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m od osi rowów melioracyjnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 5) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16.

### § 31 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) budynki gospodarcze i parkingi niezbędne do obsługi terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dachy minimum dwuspadowe, nachylenie połaci dachu 20°-60°,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,5,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od linii rozgraniczających drogi KDD;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 5) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16.

### § 32 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;



- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 6) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §16.

### § 33 .

W związku z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, wynosi:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U1, MI i ZP;
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UK, ZC, Zn, ZL, ZL1, RŁ, R, WS, KDG(k), KDL (p), KDL, KDD, KDPJ, KDW, IW, IK i KS.

## Dział IV

### Przepisy przejściowe i końcowe

### § 34 .

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łochowa.

### § 35 .

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Łochowie**  
**Andrzej Suchenek**

Elektronicznie podpisany przez: Andrzej Suchenek Data: 2014.06.04 13:48:54 Odcisk palca certyfikatu: b270 864b 3b23 611f e32c f1a5 66ee 195d 2e67 c82
---