

**Uchwała Nr XIV/93/04  
Rady Miejskiej w Żelechowie  
z dnia 7 kwietnia 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów**

W związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr XXIII/175/2001 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 19 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, Rada Miejska w Żelechowie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, zwany dalej planem.

**§ 2**

1. Granicami obszaru objętego planem są granice administracyjne Gminy Żelechów.
2. Przebieg granic, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu stanowiącym integralną część planu, sporządzonym na mapie w skali 1:10000 i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Nie określa się terminu obowiązywania ustaleń planu.

## § 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów,
- 2) zasad i warunków przekształceń geodezyjnych terenów,
- 3) zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy,
- 4) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów, związanych z rygorami konserwatorskimi w zakresie ochrony zabytków oraz występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 5) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji,
- 6) zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

## § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) symbole przeznaczenia terenów;
- 3) zasięgi stref szczególnych uwarunkowań dla inwestowania i zagospodarowania:
  - zasięgi stref konserwatorskich:
    - strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej tj. strefy „A”,
    - stref ochrony zachowanych elementów zabytkowych tj. stref „B”,
    - strefy ochrony krajobrazu tj. strefy „K”,
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków tj. strefy „W”,
    - stref ochrony stanowisk archeologicznych tj. stref „OW”;
  - zasięgi stref lokalnych ograniczeń i utrudnień:
  - strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
  - stref potencjalnego oddziaływania obiektu uciążliwego,
  - strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej do budynków mieszkalnych,
- 4) oznaczenia przebiegu ważniejszych przewodów infrastruktury technicznej:
  - przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
  - przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) oznaczenia pomników przyrody;
- 6) oznaczenia stanowisk archeologicznych,
- 7) oznaczenia dróg i ciągów dojazdów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter postulatyczny bądź informacyjny.

## DZIAŁ II

### Rozdział 2

#### Przepisy ogólne

##### § 6

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 4) **jednostce terenowej** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję przestrzenną, dominującą na obszarze określonej jednostki terenowej, lub zespół dwóch takich funkcji (funkcja mieszana);
- 6) **funkcji towarzyszącej** - należy przez to rozumieć dopuszczalną na obszarze określonej jednostki terenowej, ustaloną w planie funkcję przestrzenną o znaczeniu drugorzędym w stosunku do funkcji dominującej i będącą jej uzupełnieniem;
- 7) **usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb lokalnej ludności – w zakresie:
  - usług podstawowych (tj. usług o charakterze bytowym),
  - usług komercyjnych (tj. usług handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki itp.),
  - rzemiosła nieuciążliwego,- z wyłączeniem:
  - rzemiosła warsztatowego i produkcyjnego,
  - przetwórstwa,
  - handlu hurtowego,
  - innej działalności wymagającej placu składowego lub bazy pojazdów transportu towarowego;
- 8) **usługach rzemiosła** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność w zakresie szeroko pojętego rzemiosła, w tym także warsztatowego i produkcyjnego;
- 9) **obiektach produkcyjno-usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty o funkcji produkcyjnej, usługowej lub mieszanej, których uciążliwość nie wykracza poza granice użytkowanego terenu;
- 10) **obiektach produkcyjno-technicznych** – należy przez to rozumieć obiekty o funkcji produkcyjnej, technicznej lub mieszanej – tj. przemysłowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, magazynów, handlu hurtowego, obsługi rolnictwa oraz innych obiektów wymagających placu składowego lub bazy pojazdów transportu towarowego;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższej

położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;

- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 11) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do całkowitej powierzchni działki.

## § 7

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowych inwestycji określają przepisy szczegółowe zawarte w dziale II:

- ustalenia dla całego obszaru objętego planem – zebrane w rozdziale 3,
- ustalenia dla jednostek terenowych - zebrane w rozdziale 4,
- ustalenia dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji - zebrane w rozdziale 5,
- ustalenia dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej - zebrane w rozdziale 6.

## § 8

1. W planie określa się zasięgi terenów o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwanych dalej jednostkami terenowymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Dla jednostek terenowych ustala się przeznaczenie podstawowe oraz określa się zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.
3. Dla niektórych jednostek terenowych ustala się funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu oraz warunki ich wprowadzenia.
4. W obrębie niektórych jednostek terenowych lub na ich fragmentach, w sytuacjach uzasadnionych rygorami konserwatorskimi w zakresie ochrony zabytków lub istniejącymi bądź przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi ich obowiązywania.

## § 9

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
  - 1) zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **MRU**,
  - 2) zabudowy siedliskowej – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
  - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - 4) zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **MRUr**,
  - 5) obiektów kultu religijnego – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **UKr**,

- 6) obiektów oświaty i sportu – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/US**,
  - 7) obiektów produkcyjno-usługowych – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
  - 8) obiektów produkcyjno-technicznych – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **PT**,
  - 9) obiektów produkcji zwierzęcej – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **RPZ**,
  - 10) eksploatacji złóż (piaskarnie) – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **Ep**,
  - 11) produkcji rolnej (pola uprawne, łąki, pastwiska) – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - 12) lasów – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
  - 13) zalesień – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **LSz**,
  - 14) cmentarza zamkniętego – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **ZCz**,
  - 15) ponadlokalnych ciągów ekologicznych – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
  - 16) wód (zbiorników i cieków) – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
  - 17) stacji elektroenergetycznej - jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **EE**,
  - 18) stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I stopnia – jednostka terenowa oznaczona na rysunku planu symbolem **EG**,
  - 19) składowania odpadów stałych – miejsko-gminnych wysypisk śmieci – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **NU**,
  - 20) składowania odpadów stałych – wiejskich punktów gromadzenia odpadów – jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **NUw**,
  - 21) ujęć wód głębinowych - jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **WW**,
  - 22) ujęć wód głębinowych i stacji wodociągowych - jednostki terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem **WW/WZ**.
2. Przedmiotem ustaleń planu są także zasady obsługi wymienionych w ust. 1 terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania na całym obszarze**

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla całego obszaru planu:

#### § 10

Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, o których mowa w par. 8 ust. 4, na terenach w zasięgu:

- stref ochrony konserwatorskiej,
- stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- stref potencjalnego oddziaływania obiektu uciążliwego,
- strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej.

## § 11

1. Ustanawia się na obszarze gminy następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
  - strefę pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej tj. strefę „A”,
  - strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych tj. strefy „B”,
  - strefę ochrony krajobrazowej tj. strefę „K”,
  - strefę ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków tj. strefę „W”,
  - strefy ochrony stanowisk archeologicznych tj. strefy „OW”,oraz wyznacza się na rysunku planu ich zasięgi.
2. Na terenach położonych w zasięgu strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej tj. strefy „A” (obejmującej: teren wokół kościoła filialnego w Stefanowie) obowiązują:
  - zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
  - nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego kształtu cmentarza przykościelnego, utrzymanie istniejących alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
  - zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie siatek i betonowych prefabrykatów,
  - stosowanie linii kablowych w przypadku realizacji nowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
  - sukcesywna wymiana napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe (w ramach przeprowadzanych remontów i modernizacji).
3. Na terenach położonych w zasięgu stref ochrony zachowanych elementów zabytkowych tj. stref „B” (obejmujących: teren wokół szkoły podstawowej w Goniwilku Starym oraz teren wokół szkoły podstawowej w Stefanowie) obowiązują:
  - zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejących alei, szpalerów, historycznej linii zabudowy, osi widokowych i kompozycyjnych,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy, w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,
  - wysokość zabudowy noworealizowanej oraz przebudowywanej dostosować do zabudowy istniejącej,
  - nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji,
  - stosowanie w budynkach nowych i przebudowywanych dachów spadzistych kalenicowych (ze spadkiem wynoszącym  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ),
  - zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie siatek i betonowych prefabrykatów.
4. Na terenach położonych w zasięgu strefy ochrony krajobrazowej tj. strefy „K” (obejmującej: teren sąsiadujący z terenem kościoła filialnego w Stefanowie) obowiązują:
  - zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - zakaz wprowadzania zwartej zieleni wysokiej,
  - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
  - zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy w formie betonowych prefabrykatów,
  - zakaz lokalizacji agresywnych form urządzeń inżynierskich.
5. Na terenach położonych w zasięgu strefy ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków tj. strefy „W” (obejmującej: teren osady wczesnośredniowiecznej

położonej 1,5 km na północ od m. Żelechowa) obowiązuje zakaz wszelkiej działalności budowlanej i inwestycyjnej.

6. Na terenach położonych w zasięgu stref ochrony stanowisk archeologicznych tj. stref „OW” wszelka działalność inwestycyjna oraz zalesienia mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, a w granicach stanowisk archeologicznych po przeprowadzeniu wyprzedzających badań archeologicznych o charakterze ratowniczym (w uzasadnionych przypadkach Wojewódzki Konserwator Zabytków może odstąpić od warunku przeprowadzenia prac wyprzedzających - jak przewidują to przepisy szczególne).

## § 12

### 1. Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji:

- Budki – dom nr 46, drewniany, pocz. XX w,
- Gózek – dom nr 20, drewniany, lata 30 XX w.; dom nr 25, drewniany, lata 30 XX w.;
- Huta Żelechowska – dom nr 15, drewniany, lata 20 XXw.; dom nr 22, drewniany, 1930r.; dom nr 28, drewniany, lata 30 XXw.; dom nr 52, drewniany, lata 30 XXw.;
- Kalinów – dom nr 20, drewniany, 1913r.; dom nr 25, drewniany, koniec XIXw.; dom nr 34, drewniany, ok. 1900r.; Zagroda nr 40: dom drewniany, lata 20 XXw., kuźnia drewniana, lata 20 XXw.;
- Kotłówka – dom nr 20, drewniany, początek XXw.; dom nr 41, drewniany, początek XXw.; dom nr 44, drewniany, początek XXw., dom nr 45, drewniany, lata 20 XXw.;
- Łomnica – dom nr 52, drewniany, początek XXw.; dom nr 53, drewniany, lata 20 XXw.; dom nr 54, drewniany, początek XXw.;
- Piastów – Kościół fil. p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, drewniany, początek XXw.; Zagroda nr 2: dom drewniany, 1938r., kuźnia drewniana, 1938r., spichlerz drewniany 1938r.; dom nr 1, drewniany, 1902r.; dom nr 23, drewniany, XIX/XXw.; dom nr 31, drewniany, początek XXw.; dom nr 62, drewniany, ok.1928r.; dom nr 72, drewniany, koniec XIXw.;
- Sokolniki – dom nr 11, drewniany, lata 20 XXw., dom nr 13, drewniany, 1937r.; dom nr 20, drewniany, początek XXw.;
- Stary Goniwilk – Szkoła Podstawowa, drewniana, lata 30 XXw.; dom nr 37, drewniany, 2 połowa XIXw.; dom nr 53, drewniany, ok. 1880r.; dom nr 59, drewniany, ok. 1870r.; dom nr 60, drewniany, początek XXw.; dom nr 63, drewniany, początek XXw.;
- Stefanów – Szkoła Podstawowa, murowana, lata 30 XXw.; dom nr 10, drewniany, lata 60 XIXw.; dom nr 16, drewniany, początek XXw.; dom nr 72, drewniany, początek XXw.; dom nr 84, drewniany, początek XXw.;
- Władysławów – Zagroda nr 25, dom drewniany, lata 20 XXw., stodoła drewniana, lata 20 XXw.; spichlerz drewniany lata 30 XXw.; dom nr 1, drewniany, początek XXw.; dom nr 24, drewniany, początek XXw.; dom nr 42, drewniany, początek XXw.;
- Wola Żelechowska – dom nr 17, drewniany, początek XXw.; dom nr 21, drewniany, początek XXw.; dom nr 39, drewniany, lata 30 XXw.;
- Zakrzówek – Szkoła Podstawowa, drewniana, lata 20 XXw.; dom nr 17, drewniany, początek XXw.; dom nr 29, drewniany, lata 30 XXw.; dom nr 32, drewniany, lata 30 XXw.; dom nr 34, drewniany, 1930r.; dom nr 37, drewniany, 1905r.; dom nr 38, drewniany, 1930r.; dom nr 39, drewniany, lata 70 XIXw.

### 2. Wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej.

### § 13

1. Ustala się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 220 kV, wynoszący po 35 metrów w każdą stronę od osi linii.
2. Ustala się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wynoszący po 19 metrów w każdą stronę od osi linii.
3. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę).

### § 14

1. Wyznacza się zasięgi potencjalnego oddziaływania obiektu uciążliwego, wynoszące dla:
  - 1) miejsko-gminnego wysypiska śmieci w Kotłówcze (istniejącego) – 500 m,
  - 2) miejsko-gminnego wysypiska śmieci w Stefanowie (projektowanego) – 200 m,
  - 3) wiejskich punktów gromadzenia odpadów – 50 m.
2. W zasięgach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę).

### § 15

1. Ustala się zasięg strefy bezpieczeństwa dla zabudowy mieszkaniowej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia – wynoszący 20 metrów.
2. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych.
3. Dla innych rodzajów zabudowy obowiązuje zachowanie następujących bezpiecznych odległości od wymienionych w ust. 1 urządzeń gazowych:
  - 35 metrów dla budynków użyteczności publicznej,
  - 25 metrów dla obiektów produkcyjnych,
  - 15 metrów dla wolnostojących budynków niemieszkalnych.

### § 16

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę odpowiednich władz na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
2. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego.
3. Ustala się ochronę ponadlokalnych i lokalnych ciągów ekologicznych.
4. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowania istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.
5. Wszelka działalność produkcyjna, techniczna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest



prowadzona.

## § 17

Na rysunku planu oznacza się istniejące pomniki przyrody, podlegające ochronie prawnej, której warunki określają przepisy szczególne.

## § 18

Ustala się zasady tworzenia nowych działek pod zabudowę, powstających w wyniku podziału lub przekształceń geodezyjnych istniejących nieruchomości:

- 1) przeprowadzany podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących - zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi;
- 2) nowotworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy - bezpośredni lub poprzez wydzielony ciąg dojazdowy, przy czym dopuszcza się stosowanie wydzielonych ciągów dojazdowych w przypadku, gdy za ich pośrednictwem obsługiwanych będzie nie więcej niż 6 działek oraz zapewnione będą warunki przeprowadzenia części niezbędnych, rozdzielczych przewodów infrastruktury technicznej przez tereny tych działek;
- 3) przy podziałach na działki budowlane terenów przylegających do drogi wojewódzkiej nr 807 należy uwzględnić zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na tę drogę.

## § 19

Przebieg linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań dróg i ulic może być uściślony kosztem uszczuplenia terenów przewidzianych w planie pod drogi, bez konieczności zmiany planu, w trybie opracowywania danych technicznych lub projektów przebudowy drogi.

## § 20

Ustala się następujące warunki dla zabudowy:

- 1) wyznacza się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w następujących odległościach:
  - dla drogi wojewódzkiej – 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni, a w przypadku projektowanych nowych odcinków 30 metrów od osi określonego liniami rozgraniczającymi pasa drogowego,
  - dla dróg powiatowych - 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni, a w przypadku jej braku lub projektowanych nowych odcinków 15 metrów od osi określonego liniami rozgraniczającymi pasa drogowego,
  - dla dróg gminnych – 6 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni, a w przypadku jej braku lub projektowanych nowych odcinków 12 metrów od osi określonego liniami rozgraniczającymi pasa drogowego;w przypadku, gdy podane powyżej odległości są mniejsze od odległości linii rozgraniczającej drogi do krawędzi jezdni lub osi pasa drogowego – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się po linii rozgraniczającej;
- 2) powierzchnie nowotworzonych pod zabudowę działek nie mogą być mniejsze od ustalonej dla danej jednostki terenowej minimalnej ich wielkości;
- 3) istniejące działki mogą być zabudowane, nawet w przypadku gdy ich powierzchnie są mniejsze od przyjętej dla nowotworzonych działek minimalnej wielkości - pod warunkiem zachowania ustalonego dla danej jednostki minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) dopuszcza się realizację na działkach, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, wolnostojących budynków towarzyszących, takich jak gospodarcze, techniczne, garażowe.

#### § 21

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny spełniać następujące warunki:
  - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
  - ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu.

#### § 22

Usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5 metrów od rowów melioracyjnych oraz minimum 20 metrów od zwartych kompleksów leśnych.

#### § 23

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.
2. Dopuszcza się urządzenie tymczasowych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0 metrów.

#### § 24

Ustala się generalne zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.);
- 2) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50 metrów od nich,
  - na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
- 3) umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych w obrębie ciągów komunikacyjnych nie może powodować ograniczeń widoczności na ulicach i skrzyżowaniach oraz utrudnień w komunikacji pieszej.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów**

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla jednostek terenowych, o których mowa w par. 8 ust. 1:

## § 25

### Dla jednostek terenowych MRU:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa siedliskowa.
2. Ustala się, że funkcjami towarzyszącymi są:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - usługi,realizowane na tych samych co zabudowa siedliskowa działkach lub na osobnych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
4. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną wielkość działek wydzielanych pod:
    - a) zabudowę siedliskową, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wynoszącą 900 m<sup>2</sup>,
    - c) zabudowę mieszkaniową z usługami, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>,
    - d) zabudowę usługową, wynoszącą 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
    - b) obowiązującą dla budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację naziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
  - 3) obowiązuje dostosowanie architektury nowych budynków do otaczającego krajobrazu oraz stylistyczne nawiązanie do tradycyjnego budownictwa wiejskiego – m.in. poprzez stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
  - 4) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika:
    - a) 3 m.p./100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla obiektów usługowych,
    - b) 2 m.p./działkę – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla fragmentu działki wyznaczonej na rysunku planu pod zabudowę wynoszący 70%.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych MRU.

## § 26

### Dla jednostek terenowych MR:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa siedliskowa.
2. Ustala się, że funkcjami towarzyszącymi są:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - usługi związane z produkcją rolną,
- realizowane na tych samych co zabudowa siedliskowa działkach lub na osobnych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
  4. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod:
      - a) zabudowę siedliskową, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>,
      - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wynoszącą 900 m<sup>2</sup>;
    - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
    - 3) obowiązuje dostosowanie architektury nowych budynków do otaczającego krajobrazu oraz stylistyczne nawiązanie do tradycyjnego budownictwa wiejskiego – m.in. poprzez stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
    - 4) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika 2 m.p./działkę – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla fragmentu działki wyznaczonej na rysunku planu pod zabudowę wynoszący 70%.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych MR.

## § 27

### Dla jednostek terenowych MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że funkcjami towarzyszącymi są usługi oraz działalność gospodarcza nieuciążliwa, realizowane na działkach z zabudową mieszkaniową.
3. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonych działek z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 900 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
    - b) obowiązującą dla wolnostojących budynków usługowych – na 1 kondygnację naziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
  - 3) obowiązuje dostosowanie architektury nowych budynków do otaczającego krajobrazu oraz stylistyczne nawiązanie do tradycyjnego budownictwa wiejskiego – m.in. poprzez stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
  - 4) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika:
    - a) 3 m.p./100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla obiektów usługowych,
    - b) 2 m.p./działkę – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 60%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych MN.

## § 28

### Dla jednostki terenowej MRUr:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa siedliskowa.
2. Ustala się, że funkcjami towarzyszącymi są:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - usługi rzemiosła,realizowane na tych samych co zabudowa siedliskowa działkach lub na osobnych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną wielkość działek wydzielanych pod zabudowę, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
    - b) obowiązującą dla budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację naziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
  - 3) obowiązuje dostosowanie architektury nowych budynków do otaczającego krajobrazu oraz stylistyczne nawiązanie do tradycyjnego budownictwa wiejskiego – m.in. poprzez stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
  - 4) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika:
    - a) 3 m.p./100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla obiektów usługowych;
    - b) 2 m.p./działkę – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla fragmentu działki wyznaczonej na rysunku planu pod zabudowę wynoszący 70%.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej MRUr.

## § 29

### Dla jednostki terenowej UKr:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty kultury religijnej.
2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 oraz rozdziale 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

## § 30

#### Dla jednostek terenowych UO/US:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są obiekty oświaty.
2. Ustala się, że funkcją towarzyszącą są obiekty sportu.
3. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
  - 2) obowiązuje zachowanie funkcji usług oświaty;
  - 3) dopuszcza się realizację niekubaturowych urządzeń rekreacyjno-sportowych takich jak boiska, place gier itp.;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla ew. rozbudów – wynoszącą 3 kondygnacje;
  - 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych UO/US.

#### § 31

#### Dla jednostki terenowej UKs:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty obsługi komunikacji samochodowej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się urządzenie placu postojowego dla samochodów osobowych;
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszcza się realizację elementów małej architektury, wiat, zadaszeń;
  - 4) obowiązuje zachowanie 40% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 ust. 4 oraz rozdziale 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

#### § 32

#### Dla jednostek terenowych PU:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są obiekty produkcyjno-usługowe.
2. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali wbudowanych w obiekty produkcyjno-usługowe) dla właścicieli zakładów, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.
3. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod:
    - a) zabudowę produkcyjno-usługową, wynoszącą 1000 m<sup>2</sup>,

- b) zabudowę produkcyjno-usługową z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wbudowanym lokalem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) obowiązującą dla budynków produkcyjno-usługowych – na 11 metrów,
    - b) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
  - 3) ustala się, że ewentualna uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice działki,
  - 4) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (w formie rzędu drzew i krzewów) wzdłuż ogrodzeń posesji;
  - 5) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika:
    - a) 3 m.p./100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla obiektów usługowych,
    - b) 1 m.p./2 zatrudnionych – dla obiektów produkcyjnych,
    - c) 2 m.p./budynek mieszk. – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) 1 m.p./mieszkanie – dla lokali mieszkalnych wbudowanych;
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w §15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych PU.

### § 33

#### Dla jednostek terenowych PT:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są obiekty produkcyjno-techniczne.
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 11 metrów;
  - 3) ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) ustala się, że ewentualna uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice działki;
  - 5) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (w formie rzędu drzew i krzewów) wzdłuż ogrodzeń posesji;
  - 6) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika 1 m.p./2 zatrudnionych;
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych PT.

### § 34

#### Dla jednostki terenowej RPZ:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty produkcji zwierzęcej.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 8 metrów;
  - 2) ustala się, że uciążliwość wynikająca z funkcji nie może wykraczać poza granice działki;
  - 3) ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

#### § 35

##### Dla jednostki terenowej **Ep**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki jest eksploatacja złóż piasku i żwiru (piaskarnia).
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz rozdziale 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

#### § 36

##### Dla jednostek terenowych **R**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek są tereny produkcji rolnej (pola uprawne, łąki, pastwiska).
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się utrzymanie funkcji rolnej;
  - 2) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przypadku opisanego w pkt. 3 i 4;
  - 3) dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących siedlisk wyznaczonych na rysunku planu;
  - 4) dopuszcza się realizację nowych siedlisk w obrębie 100 metrowych pasów wzdłuż dróg publicznych;
  - 5) dopuszcza się realizację napowietrznych i podziemnych przewodów infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
3. Dla przypadków opisanych w pkt 2 ust. 3 i 4 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów wysokości;
  - 2) obowiązuje dostosowanie architektury nowych budynków do otaczającego krajobrazu oraz stylistyczne nawiązanie do tradycyjnego budownictwa wiejskiego – m.in. poprzez stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w rozdziałach 3, 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych R.



## § 37

### Dla jednostek terenowych **LS**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są lasy.
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych (tj. zakaz uszczuplania ich powierzchni),
  - 2) w przypadku obowiązywania na danym terenie planu urządzania lasów (w dniu uchwalenia planu dla obszaru gminy nie obowiązywał żaden) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z jego ustaleniami,
  - 3) obowiązuje zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy (w tym ogrodzeń) z wyjątkiem obiektów, których realizację na terenach leśnych dopuszczają przepisy szczególne.

## § 38

### Dla jednostek terenowych **LSz**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są zalesienia.
2. Obowiązuje zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy (w tym ogrodzeń).

## § 39

### Dla jednostek terenowych **E**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są ponadlokalne ciągi ekologiczne.
2. Dla jednostek terenowych plan ustala:
  - 1) pozostawienie terenu w użytkowaniu naturalnym lub zbliżonym do naturalnego,
  - 2) pozostawienie obszarów jednostek terenowych jako terenu otwartego (zakaz trwałego grodzenia),
  - 3) ochronę przed przekształceniem użytków zielonych (łąk, pastwisk) w grunty orne,
  - 4) zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy,
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc eksploatacji surowców naturalnych (np. piasku, żwiru).
3. Obowiązują również ustalenia § 11 ust. 5, 6, 7 oraz § 16.

## § 40

### Dla jednostki terenowej **ZCz**:

Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest cmentarz zamknięty.

## § 41

### Dla jednostek terenowych **W**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są wody otwarte (zbiorniki i ciekły wodne).
2. Obowiązują ustalenia § 16.

## § 42

Dla jednostki terenowej **EE**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV.
2. Obowiązują również ustalenia § 13, 21 oraz rozdz. 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 43

Dla jednostki terenowej **EG**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia.
2. Obowiązują również ustalenia § 15, 21 oraz rozdz. 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 44

Dla jednostek terenowych **NU**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są składowiska odpadów stałych – miejsko-gminne wysypiska śmieci.
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się obowiązek urządzenia składowiska odpadów w sposób umożliwiający zminimalizowanie uciążliwego oddziaływania na otoczenie i środowisko (tj. stosując współczesne dostępne rozwiązania techniczne);
  - 2) ustala się obowiązek urządzenia wysypisk w sposób umożliwiający segregację odpadów.
3. Obowiązują również ustalenia § 13 oraz rozdz. 5, 6 w zakresie dotyczącym jednostek terenowych.

§ 45

Dla jednostek terenowych **NUw**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są składowiska odpadów stałych – wiejskie punkty gromadzenia odpadów.
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się urządzenie wiejskich punktów gromadzenia odpadów w sposób umożliwiający zminimalizowanie uciążliwego oddziaływania na otoczenie i środowisko (tj. stosując współczesne dostępne rozwiązania techniczne);
  - 2) ustala się kontenerowy sposób gromadzenia odpadów z możliwością segregacji śmieci.
3. Obowiązują również ustalenia § 14, 16 ust. 4 oraz rozdz. 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 46

Dla jednostek terenowych **WW**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są ujęcia wód głębinowych.

2. Obowiązują również ustalenia § 16 ust. 4, § 21 oraz 54 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

#### § 47

##### Dla jednostek terenowych WW/WZ:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są ujęcia wód głębinowych i stacje wodociągowe.
2. Obowiązują również ustalenia § 16 ust. 4, § 21 oraz 54 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

### Rozdział 5

#### **Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji**

#### § 48

1. Ustala się, że następujące drogi stanowią elementy układu podstawowego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
  - droga Maciejowice – Żelechów – Łuków (droga wojewódzka nr 807) o klasie drogi głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdG 1,
  - droga Żelechów – Górzno (powiatowa) o klasie drogi głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdG 2,
  - droga Żelechów – Trojanów (powiatowa) o klasie drogi głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdG 3,
  - droga Żelechów – Miastków Kościelny (powiatowa) o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdZ 4,
  - droga Żelechów – Kłoczew – Ryki (powiatowa) o klasie drogi zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdZ 5,
  - droga Żelechów – Okrzeja (powiatowa) o klasie drogi zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdZ 6,
  - droga Żelechów – Mroków (powiatowa) o klasie drogi lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdL 7,
  - droga Żelechów – Huta Żelechowska (powiatowa) o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KdL 8.
2. Ustala się, że pozostałe drogi pokazane na rysunku planu, oznaczone symbolami KdL (klasa drogi lokalnej) i KdD (klasa drogi dojazdowej) stanowią elementy układu lokalnego o znaczeniu wewnątrzgminnym oraz, że układ ten jest uzupełniony o ciągi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KD o charakterze pieszo-jezdnym.
3. Ustala się przebiegi dróg, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się ich szerokości, wynoszące dla:
  - drogi Maciejowice – Żelechów – Łuków (symbol KdG 1) – 25 m,
  - drogi Żelechów – Górzno (symbol KdG 2) – 15 metrów,
  - drogi Żelechów – Trojanów (symbol KdG 3) – 15 metrów,
  - drogi Żelechów – Miastków Kościelny (symbol KdZ 4) – 15 metrów,
  - drogi Żelechów – Kłoczew – Ryki (symbol KdZ 5) – 15 metrów,
  - drogi Żelechów – Okrzeja (symbol KdZ 6) – 15 metrów,

- drogi Żelechów –Mroków (symbol KdL 7) – 15 metrów,
- drogi Żelechów – Huta Żelechowska (symbol KdL 8) – 15 metrów,
- pozostałych dróg oznaczonych symbolem KdL – 15 metrów,
- dróg oznaczonych symbolem KdD – 10 metrów,

z zaleceniem uzyskania docelowej szerokości w liniach rozgraniczających oraz szerokości jezdni, ustalonych w przepisach szczególnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (aktualnie, tj. w dniu uchwalenia planu – w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 maja 1999r.) – co nie może skutkować naruszeniem ustaleń planu.

4. Dla ciągów dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu KD, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:
  - 1)w przypadku ciągów istniejących –zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających jak dla stanu istniejącego,
  - 2)w przypadku tworzenia nowych ciągów dojazdowych, wynikających z potrzeby podziału nieruchomości – minimalną szerokość wynoszącą 6 metrów, przy czym w przypadku jednostronnego włączenia ciągu w układ drogowy (ciąg bez przelotu) konieczność realizacji urządzenia do zawracania – np. placu manewrowego.

#### § 49

Dla obsługi terenów istniejącej zabudowy plan ustala konieczność uwzględnienia przebiegu drogi serwisowej w przekroju drogi wojewódzkiej KdG1 na odcinkach:

- od granicy miejscowości Piastów z Wolą Żelechowską na wschód do zachodniej granicy miasta Żelechów,
- od granicy miejscowości Huta Żelechowska z miastem Żelechów na wschód do granicy gminy.

#### § 50

1. Obsługę komunikacyjną terenów przylegających do drogi wojewódzkiej KdG1, przeznaczonych pod nową zabudowę, należy zapewnić za pośrednictwem najbliższej drogi dojazdowej lub poprzez drogę wspólnego użytkowania (oddzielającą nowe tereny zabudowy od drogi wojewódzkiej).
2. Dla jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę i przylegających do drogi wojewódzkiej KdG1 ustala się zakaz urządzania nowych bezpośrednich zjazdów z tej drogi.

#### § 51

1. Na rysunku planu pokazano informacyjnie alternatywny przebieg odcinka drogi wojewódzkiej KdG1(stanowiącego fragment obwodnicy wokół miasta Żelechowa).
2. Wybór alternatywnego przebiegu drogi wojewódzkiej KdG1, o którym mowa w ust. 1, w miejsce ustalonego w planie, wymaga przeprowadzenia zmiany planu.

#### § 52

Na terenach projektowanych dróg, wyznaczonych na rysunku planu, do czasu ich realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

#### § 53

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla jednostek terenowych.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 54**

##### W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę obszaru gminy odbywać się będzie z dwóch wodociągów grupowych, zasilanych ze stacji wodociągowych:
  - w Goniwilku (za pośrednictwem magistrali wodociągowej  $\varnothing$  300/200 mm),
  - w Piastowie.
2. Ustala się dostawę wody do poszczególnych miejscowości gminy poprzez istniejącą sieć wodociągową (przewody PCV  $\varnothing$ 200, 160, 110 i 90mm, przyłącza poszczególnych gospodarstw PCV  $\varnothing$ 40).
3. Przewiduje się rozbudowę istniejącej dosyłowej sieci wodociągowej dla dostawy wody do miejscowości Kotłówka, Stary Kęblów oraz sukcesywną budowę nowych przyłączy domowych.
4. Dopuszcza się możliwość utrzymania istniejących studni kopanych jako źródła wody dla potrzeb gospodarczych.
5. Ustala się zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół studni w poszczególnych stacjach wodociągowych równe wielkościom stref ochrony bezpośredniej, określonym w decyzjach o ustanowieniu stref.
6. W zasięgu stref, o których mowa w ust. 5 obowiązuje przestrzeganie zasad zagospodarowania terenów, określonych w decyzjach o ustanowieniu stref.

#### **§ 55**

##### W zakresie odprowadzania ścieków:

1. Nie przewiduje się na terenie gminy zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem budowy kolektora łączącego miejscowość Gózddek z miejską oczyszczalnią ścieków miasta Żelechowa.
2. Ustala się, że ścieki sanitarne gromadzone będą w szczelnych osadnikach gnilnych (szambach) opróżnianych systematycznie przy pomocy wozów ascenizacyjnych.
3. Dla miejscowej utylizacji ścieków sanitarnych dopuszcza się możliwość budowy małych przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do gruntu w drodze rozsączkowania.

#### **§ 56**

#### W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1. Nie przewiduje się budowy w miejscowościach gminnych odrębnej sieci kanalizacji deszczowej.
2. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych bezpośrednio do gruntu i przydrożnych rowów odparowywalnych.

#### § 57

#### W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru gminy z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Żelechów”, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Gończyce – Łuków – Siedlce (odgałęzienie od magistrali Puławy – Warszawa) oraz projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wola Żelechowska”.
2. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na robocze (niskie), ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Żelechów” i „Wola Żelechowska”.
3. Ustala się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania w gaz do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń.
4. Ustala się, że sieci gazowe powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach szczególnych (aktualnie, tj. w dniu uchwalenia planu, rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r., Dz.U. nr 97 poz. 1055).
5. Sieci gazowe średniego ciśnienia zasilane z obu stacji redukcyjno-pomiarowych powinny tworzyć współpracujący układ zapewniający bezawaryjną dostawę gazu o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych.
6. Przeprowadzenie gazyfikacji gminy powinno być ściśle powiązane z kierunkami ochrony przyrody.

#### § 58

#### W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się budowę stacji elektroenergetycznej 110/15kV wraz z obiektami Posterunku Energetycznego w miejscowości Huta Żelechowska.
2. Ustala się rozbudowę i modernizację systemu magistrali liniowych energetycznych średniego napięcia 15kV oraz przystosowanie systemu do przesyłu energii elektrycznej z projektowanej stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Żelechów”.
3. Ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia dla oświetlenia i zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych.
4. Ustala się zachowanie istniejącej sieci napowietrznej Sn i Nn i ich rozbudowę jak również budowę nowych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV – alternatywnie budowę linii kablowych i stacji kontenerowych.

5. Ustala się, że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV realizowane będą na działkach o wymiarach 2x3m, z zapewnieniem dojazdu samochodem ciężarowym.
6. Ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu.
7. Ustala się konieczność zachowania rygorów bezpieczeństwa dla lokalizacji obiektów kubaturowych w pobliżu istniejących linii wysokich napięć 220 kV i 110 kV – wg wymogów Polskiej Normy PN-E-05100-1:1998.

#### § 59

##### W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło budynków na obszarze gminy odbywać się będzie z indywidualnych źródeł.

#### § 60

##### W zakresie usuwania odpadów stałych:

1. Ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru gminy na wyznaczone tereny składowania odpadów stałych (obecnie na miejsko-gminne wysypisko śmieci w miejscowości Kottówka, w przyszłości także na wysypisko w Stefanowie).
2. Plan utrzymuje wiejskie punkty gromadzenia odpadów w miejscowościach: Huta Żelechowska, Łomnica, Goniwilk Nowy, Stefanów, Nowy Kębłów.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia na każdej posesji miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

#### § 61

1. Ustala się jako zasadę prowadzenie przewodów sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg i ulic (wyznaczonych liniami rozgraniczającymi).
2. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem lub przepisami szczególnymi (np. dotyczącymi dróg publicznych) prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, poza terenami położonymi w pasach dróg i ulic (wyznaczonych liniami rozgraniczającymi) z wyłączeniem terenów leśnych.

### **DZIAŁ III**

#### **Rozdział 7**

##### **Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

#### § 62

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej

opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem zmiany planu.

2. Wysokość stawki procentowej ustala się na poziomie 0 % dla wszystkich działek (lub ich fragmentów), które w następstwie uchwalenia niniejszego planu zmieniają przeznaczenie z rolnego lub leśnego na nierolnicze i nieleśne i które znajdują się w obrębie jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: MRU, MR, MN, MRUr, UKs, RPZ, Ep.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe**

#### § 63

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### § 64

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żelechów.

#### § 65

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Żelechowie.

#### § 66

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie