

Uchwała Nr LII/370/14
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych
Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/307/2013 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, przyjętego Uchwałą Nr LI/367/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 września 2014 r.,

Rada Miejska w Żelechowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów, zwany dalej planem:

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Planem obejmuje się obszar stanowiący część obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala się:

- 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;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 13) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 2) linii elektroenergetycznej 400 kV – należy przez to rozumieć dwutorową napowietrzną linię elektroenergetyczną 400 kV relacji Kozienice–Siedlce Ujrzanów;
- 3) linii elektroenergetycznej 110 kV – należy przez to rozumieć linię elektroenergetyczną 110 kV relacji Kozienice–Stoczek Łukowski–Łuków;
- 4) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV – należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia, przebudowy, prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii elektroenergetycznej 400 kV, obejmujący pas o szerokości 70 m,
- 5) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV – należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia, przebudowy, prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii elektroenergetycznej 110 kV, obejmujący pas o szerokości 40 m,
- 6) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15 kV – należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia, przebudowy, prawidłowej eksploatacji i konserwacji napowietrznej

linii elektroenergetycznej 15 kV, obejmujący pas o szerokości 14 m, przy czym pas ten nie ma zastosowania do linii kablowych przebudowanych z linii napowietrznych,

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
 - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
 - 10) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej,
 - b) MU – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej,
 - c) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) Zn – tereny zieleni nieurządzonej,
 - g) ZL – tereny lasów,
 - h) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) WSr – tereny rowów,
 - j) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - k) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - l) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - m) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 400 kV;

- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) część obszaru objętego planem położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: dom nr 50 w miejscowości Piastów, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie układu i kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
 - b) zachowanie charakteru elewacji i detali architektonicznych;
- 2) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP: 65-74/8/28) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w obrębie strefy, o której mowa w pkt. 2, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczenie sytuowania budynków ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do 100 m;
- 4) lokalizację obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m. n. p. t. zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem E – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem innym niż E – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, za wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem E – 90° z tolerancją do 30°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem innym niż E – 90° z tolerancją do 30°, za wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV i w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
 - c) wysokość drzew i krzewów do 4,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń wodnych,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z realizacją linii elektroenergetycznych od skrajni drogi i krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15 kV:

- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
 - c) wysokość drzew i krzewów do 4,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń wodnych,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z realizacją linii elektroenergetycznych od skrajni drogi i krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż:
 - a) 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki,
 - b) 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi:
 - a) publiczne klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG,
 - b) publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL,
 - c) publiczne klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - d) wewnętrzne, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 2) układ komunikacyjny, o którym mowa w pkt 1, jest powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką nr 807 oraz drogę powiatową nr 1328W, których fragmenty zlokalizowane są w obszarze planu i oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejących oraz lokalizacji nowych dróg wewnętrznych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, gdzie dopuszcza się drogi wewnętrzne związane wyłącznie z gospodarką leśną oraz terenów oznaczonych symbolem R, RM, gdzie dopuszcza się drogi wewnętrzne związane wyłącznie z gospodarką rolną.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z linią elektroenergetyczną 400 kV, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, MU,
 - c) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E;
- 3) przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z linią elektroenergetyczną 400 kV;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: rozbudowa istniejących i budowa nowych odcinków sieci

- wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) budowa nowych odcinków sieci: kanalizacji grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż 160 mm, kanalizacji ciśnieniowej o średnicy kanałów nie mniejszej niż 50 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: budowa nowych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia z linii napowietrznych na kablowe;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 10) w zakresie melioracji:
 - a) dopuszczenie przebudowy urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym przykrycia rowów,
 - b) dopuszczenie wykorzystania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych jako odbiorników wód opadowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 1% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem.

§15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD.

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) tożsame z obszarem pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV i pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej.

§17. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 2,2 m;
- 3) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m od poziomu terenu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 11,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MNU poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - b) terenów oznaczonych symbolami 2MNU z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§19. Dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 5MU, 6MU, 7MU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 11,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m² dla zabudowy zagrodowej, 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3MU z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - c) terenów oznaczonych symbolami 5MU, 6MU, 7MU z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§20. Dla terenu zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie terenu stanowi kontynuację funkcji zlokalizowanej na terenach bezpośrednio przyległych do obszaru objętego planem;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§21. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - b) zabudowa usługowa związana z produkcją rolną;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 11,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m² dla zabudowy zagrodowej, 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3RM poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 4RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§22. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczonego na rysunku planu symbolem 5RM ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - b) zabudowa usługowa związana z produkcją rolną;
- 2) przeznaczenie terenu stanowi kontynuację funkcji zlokalizowanej na terenach bezpośrednio przyległych do obszaru objętego planem;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;

- 4) obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§23. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, 11E, 12E, 13E ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – linie elektroenergetyczne;
- 2) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenu, z zastrzeżeniem §11;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z gospodarką leśną, z zastrzeżeniem §11;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 3E obowiązują przepisy odrębne, dotyczące zlokalizowanego w tym terenie gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 6) dla istniejących budynków w terenach oznaczonych symbolem 4E i 5E – zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 4E z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 5E z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 6E z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 2KDW oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 7E z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 1KDD oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 8E z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDG oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - h) terenu oznaczonego symbolem 9E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - i) terenów oznaczonych symbolami 10E, 11E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
 - j) terenów oznaczonych symbolami 12E, 13E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz poprzez utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§24. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: użytkowanie rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia śródpolne,
 - b) wody powierzchniowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami 7R, 8R obowiązują przepisy odrębne, dotyczące zlokalizowanego w tym terenie gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną.

§25. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 7Zn, 8Zn, 9Zn, 10Zn, 11Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) łąki,
 - b) zadrzewienia śródpolne,
 - c) wody powierzchniowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§26. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§27. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – rzeka;
- 2) dopuszczenie lokalizowania mostów i urządzeń wodnych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV.

§28. Dla terenów rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WSr, 2WSr ustala się:

- 1) przeznaczenie: rowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, mostów i przepustów;

- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV.

§29. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV.

§30. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV.

§31. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV.

§32. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń linii elektroenergetycznej 400 kV oraz linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

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