

UCHWAŁA NR XXXIX/303/2022 RADY GMINY WIDUCHOWA

z dnia 10 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.229, poz. 583] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503] Rada Gminy Widuchowa uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/213/2021 Rady Gminy Widuchowa z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa przyjętego uchwałą Rady Gminy Widuchowa Nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 68,05 ha:

- 1) „A”- teren miejscowości Żelechowo - o powierzchni około 57,153 ha,
- 2) „B”- teren miejscowości Kielbice - o powierzchni około 10,897 ha, położone w obrębie geodezyjnym Żelechowo, których granice oznaczono na rysunkach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – Obszar A - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik Nr 2 – Obszar B - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 3) załącznik Nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 5) załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 6) załącznik Nr 6 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest określenie ustaleń funkcjonalnych, zasad zagospodarowania terenu, kompozycji i formy zabudowy dla obszarów już zagospodarowanych lub przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, usługową w tym usług handlu, kultury, rekreacji indywidualnej oraz terenu cmentarza wraz z ustaleniem zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Teren objęty planem podzielony został na obszary zgodne z § 1 ust.2, a te na tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba - oznacza kolejny numer terenu [tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”], kolejny symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych sporządzono ustalenia szczegółowe segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady obsługi w infrastruktury technicznej,

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenu - oznaczenia literowo-cyfrowe terenów elementarnych,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) linie wymiarowe.

7. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) nie określono cech krajobrazu priorytetowego, stąd ustaleń w tych zakresach nie ustala się.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewacja od strony drogi lub jej podstawowa część kształtująca pierzeję drogi,
- 2) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja min. 30% długości zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego [łącznie z częścią garażową, jeżeli taka część realizowana jest w bryle budynku] lub usługowego zlokalizowanego w pierwszym rzędzie zabudowy i jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów towarzyszących (garaże, budynków gospodarczych i inwentarskich, wiat, oranżerii itp.) oraz budynku mieszkalnego realizowanego w głębi terenu elementarnego; możliwość cofnięcia wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5m na odcinku nieprzekraczającym łącznie 30% długości ściany budynku;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia obszaru wyznaczonego przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
 - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwit, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) oraz garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych;
- 6) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;

- 7) połączenie główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe [symetryczność połączenia dotyczy ich długości a jedynie kąta nachylenia połączenia w stosunku do kalenicy], których powierzchnia jest największa;
- 8) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie;
- 9) usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, które nie wymagają składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie; niezależnie od powyższego za usługi nieuciążliwe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, domów pogrzebowych, krematorium, usług kamieniarskich;
- 10) inżynierskie urządzenia sieciowe – to urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej,
- 5) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym,
- 6) UK – teren usług kultury religijnej,
- 7) U – teren zabudowy usługowej,
- 8) Up – teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych
- 9) UTp – teren obsługi plaży,
- 10) US – teren sportu i rekreacji,
- 11) ZC – teren cmentarza,
- 12) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 13) RO – teren ogrodów,
- 14) W – tereny wód powierzchniowych
- 15) ITe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 16) teren komunikacji:
 - a) KD.Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) KD.L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - c) KD.D – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - d) KD.W – droga wewnętrzna.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Dla terenów istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom, możliwością powiększenia powierzchni zabudowy do 20% istniejącej powierzchni zabudowy, nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,
- 3) w przypadku jej rozbudowy - zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy budynków mieszkalnych na działce, innej niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

2. Na obszarze planu:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania schodów zewnętrznych, podjazdów, zjazdów do garaży i ramp oraz niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) dopuszcza się wysunięcia ociepleń istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające dróg;
- 4) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, daszki nad wejściami, okapy, wykusze, balkony, studzienki doświetlające piwnice i inne podobne elementy bryły budynku na odległość do 1,5m;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 7) dla terenów dróg, terenu cmentarza, terenów ogrodów oraz dla terenów infrastruktury technicznej nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, geometrii dachu oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Na terenie planu ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się towarzyszącą funkcję usług nieuciążliwych w wielkości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług wbudowanych w budynki mieszkalne: edukacja, kultura, usługi medyczne, obsługa administracyjna, komunalna, ogólna, handel detaliczny, gastronomia oraz obsługa firm i klientów, drobne rzemiosło;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, garażowe, magazynowe, wiaty, altany oraz urządzenia i obiekty budowlane związane z prowadzonym gospodarstwem,
 - b) funkcję agroturystyczną z możliwością prowadzenia stadniny koni, funkcji usługowej związanej z prowadzoną działalnością rolniczą [np. sprzedaż płodów rolnych oraz produktów powstałych na terenie gospodarstwa rolnego] oraz drobnych warsztatów rzemieślniczych na potrzeby prowadzonej działalności rolnej; niezbędna zabudowa dla realizacji funkcji uzupełniających nie może przekraczać parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) możliwość realizacji lukarn o łącznej długości nie przekraczającej 40 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 5) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

- 6) realizację zharmonizowanej kolorystyki pokrycia dachów, przy zastosowaniu koloru naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni brązu i ceglastej czerwieni, z wyjątkiem obiektów magazynowych na terenach oznaczonych symbolami: 3 RU 9 RU i 19 RU, dla których nie ogranicza się kolorystyki pokrycia dachów;
- 7) zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych czy blach powlekanych, z wyjątkiem obiektów magazynowych na terenach oznaczonych symbolami: 3 RU, 9 RU i 19 RU, dla których nie ogranicza się materiałów.

4. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) hodowli zwierząt w ramach terenów oznaczonych symbolami RM i RU w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych [DJP];
- 2) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 3) lokalizowania funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego,
- 4) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanych planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, zadrzewień śródpolnych, wartościowych drzew i alei, szpalerów i zadrzewień przydrożnych, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz zakaz likwidacji oczek wodnych;
- 2) w razie koniecznych wycinek drzew obowiązek uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi [o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych].
- 3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę, utrzymanie i konserwację istniejących urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem swobodnego dostępu dla potrzeb konserwacji;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenie planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską - strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie których obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

2. W obszarze planu występują tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) aleja kasztanowców [dz. nr 320] - obowiązuje zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni;
- 2) droga brukowana [dz. nr 537] - obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni brukowych;
- 3) cmentarz przykościelny, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-102 z 25 października 2002 r. [dz. nr 512/2], dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu
 - b) rewaloryzacja układu,
- 4) układ ruralistyczny miejscowości, w którym:
 - a) obowiązuje zachowanie obiektów o wartościach kulturowych znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej poszczególnych budynków i zagród oraz znajdujących się w rejestrze zabytków,
 - b) obowiązuje typ zabudowy istniejącej odpowiednio dla funkcji mieszkalnej i gospodarczej - nawiązanie do cech obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ustępie 3, (zasada usytuowania na działce, sposób kształtowania bryły i dachu budynku wraz z zasadami ich rozczłonkowania, gabaryty, stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych),
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w istniejącej linii zabudowy, jako uzupełnienie i kontynuację historycznego typu zabudowy w odległości od krawędzi jezdni mniejszej, niż wynika to z ustawy „o drogach publicznych”, jeżeli nie narusza to warunków bezpieczeństwa ruchu,
 - d) dla budynków projektowanych w sąsiedztwie istniejących budynków obowiązuje przedstawienie w ramach projektu budowlanego co najmniej jednej elewacji (od strony ulicy) obiektu projektowanego na tle sąsiednich istniejących budynków, w dowolnej formie w skali co najmniej 1:200,
 - e) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni brukowych,
 - f) obowiązuje ochrona sposobu kształtowania zieleni w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic,
 - g) procesy budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. W obszarze planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) kościół p.w. Nawiedzenia NMP, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-102 z 25 października 2002 r. [dz. nr 512/2], dla którego obowiązuje:
 - a) trwałe zachowanie obiektu: ukształtowania bryły – gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, stolarki, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
 - c) ochrona zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrza,
 - d) utrzymanie otoczenia budynku zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, w tym nawierzchnie, ogrodzenia, bramy,
 - e) prowadzenie działań rewaloryzacyjnych w oparciu o zachowany obiekt, historyczne relikty oraz materiały archiwalne;
- 2) cmentarz przykościelny, Nr rejestru A-102 z 25 października 2002 r. [dz. nr 512/2], dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu,
 - b) rewaloryzacja układu,
- 3) budynek mieszkalny – dz. nr 126/4,
- 4) budynek mieszkalny – dz. nr 126/10 i 126/11,

- 5) budynek mieszkalny – dz. nr 185,
- 6) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, stodoła – dz. nr 186/3,
- 7) budynek gospodarczy – dz. nr 194,
- 8) remiza – dz. nr 195,
- 9) budynek mieszkalny – dz. nr 217/2,
- 10) dwojak w kolonii robotników folwarcznych – dz. nr 321/1,
- 11) dwojak w kolonii robotników folwarcznych – dz. nr 322 i 321/3,
- 12) budynek gospodarczy – dz. nr 329,
- 13) budynek gospodarczy – dz. nr 498,
- 14) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy – dz. nr 503/3,
- 15) budynek mieszkalny – dz. nr 509/2,
- 16) budynek mieszkalny – dz. nr 515,
- 17) plebania wraz ze szkołą, obecnie dom – dz. nr 516,
- 18) budynek mieszkalny – dz. nr 519/2,
- 19) budynek gospodarczy – dz. nr 519,
- 20) budynek mieszkalny – dz. nr 520/5,
- 21) budynek mieszkalny – dz. nr 533/1,
- 22) budynek mieszkalny – dz. nr 538,
- 23) budynek gospodarczy – dz. nr 539/1,
- 24) budynek mieszkalny, budynek gospodarczy – dz. nr 544/2,
- 25) budynek mieszkalny – dz. nr 546,
- 26) budynek mieszkalny – dz. nr 547,
- 27) budynek mieszkalno-gospodarczy, stodoła – dz. nr 551/1,
- 28) budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-gospodarczy – dz. nr 558/1,
- 29) budynek mieszkalny – dz. nr 563,
- 30) budynek mieszkalny – dz. nr 569,
- 31) budynek mieszkalny – dz. nr 573,
- 32) budynek mieszkalny – dz. nr 591,
- 33) budynek garażowy – dz. nr 803,
- 34) budynek mieszkalny – dz. nr 804/2,
- 35) budynek mieszkalno-gospodarczy – dz. nr 804/4,
- 36) transformator – zach. część wsi przy drodze do Kielbic – dz. nr 815, dla których obowiązuje:
 - a) trwałe zachowanie obiektu w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
 - b) przy wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej nakaz dostosowania do historycznej formy oraz podziałów,
 - c) stosowanie materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań,
 - d) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków przy wszczęciu prac budowlanych, które mają wpływ na zewnętrzną formę zabytku,

e) zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu, z obowiązkiem sporządzenia inwentaryzacji budowlanej, w tym dokumentacji fotograficznej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych [01 KD.Z, 04 KD.Z, 02 KD.L i 03 KD.L, 05 KD.D w obszarze A oraz 01 KD.L i 01a KD.L w obszarze B], teren sportu i rekreacji [25 US w obszarze A], teren świetlicy wiejskiej [33 Up w obszarze A];
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ogólnodostępnych do potrzeb osób z niepełno sprawnościami,
- 3) ustala się nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;
- 4) lokalizacja obiektów oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: 25 US i 33 Up dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych i środowiskowych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego oraz możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych - według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 80° do 100°, chyba że rysunek planu wskazuje inny przebieg proponowanych podziałów,
- 2) ustalone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania dróg i ciągów pieszo-jezdných oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie dotyczą również wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek.

4. Dopuszcza się:

- 1) korekty granic ustalonych i proponowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonowania [dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działki, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków];
- 2) wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

5. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

6. Działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów leśnych z terenem oznaczonym symbolem 9 ML [obszar B], lokalizacja zabudowy lotniskowej winna spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zachowania odległości zabudowy od lasu,

2) dla terenu istniejącego cmentarza w Żelechowie [31 ZC w obszarze A] ustala się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50m od jego granicy, w obrębie której obowiązują zakazy w zakresie lokalizacji studni ujęć wody podziemnej, zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy związanej z produkcją żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia: droga powiatowa 1384Z relacji Kłodowo–Trzcianko Zdrój-Warnice oraz publiczna droga gminna 415006Z Polesiny - Żelechowo.

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej i izolacyjnej, skwerów;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) elementów wyposażenia przestrzeni publicznych.

4. Zachowuje się istniejące wewnętrzne dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci uzbrojenia podziemnego [sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci, niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”].

6. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - b) dla funkcji agroturystycznej - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych;
 - c) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
 - d) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - e) dla obiektów i lokali handlowych: 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług medycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;
 - g) dla innych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - h) dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe dla każdego budynku;
 - i) dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych ustalonych dla tej funkcji;
 - b) dla obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde niezbędne 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla tej funkcji.

8. Wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 7 nie obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

5. Na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia istniejącą i projektowaną siecią wodociągową, stanowiącą układ sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały;
- 3) parametry sieci wodociągowej $\varnothing 50\div 160$ mm;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych możliwa jest realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) dopuszcza się również zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscach, gdzie warunki hydrogeologiczne na to pozwalają;
- 3) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek właściciela nieruchomości do przyłączenia budynku do tej sieci.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) przy odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie; dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenów komunikacyjnych ustala się nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika w sposób zabezpieczający gleby i wody podziemne przed zanieczyszczeniem;
- 3) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) z terenów będących w zasięgu sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odbywa się do tego systemu kanalizacji;
- 5) parametry sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 150\div 300$ mm;

6) obowiązuje zagospodarowanie działek budowlanych w sposób zabezpieczający:

- a) przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie oraz
- b) przed zmianą stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

11. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów: gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic, poza jezdnią oraz ciągów pieszych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

13. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, systemy solarne i inne), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza - zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła;
- 2) dopuszcza się realizację kominków domowych nie będących podstawowym źródłem ciepła.

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowych 15/04 kV na obszarze objętym planem; dopuszcza się również realizację nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów elementarnych, zasilanych projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV;
- 2) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],
 - b) dla linii napowietrznych 0,4 kV – 7m [po 3,57m od osi linii],
 - c) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5m [po 0,25m od osi linii], które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 5) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000kW, zlokalizowanych na gruntach ornych klasy RV i nieużytkach;
- 6) dopuszcza się odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach budynków, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

15. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,

3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

2. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w niniejszej uchwale, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu, jeżeli jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

- a) obiektów wchodzących w skład urządzenia przestrzeni o charakterze publicznym,
- b) obiektów sezonowych, ogródków gastronomicznych itp. przy zabudowie o funkcji usługowej
- c) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;

2) na terenach komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów stanowiących ich wyposażenie.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, na poziomie 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – obszar A – Żelechowo - załącznik nr 1

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **1 RM** o powierzchni 0,32 ha,
- b) **6 RM** o powierzchni 8,24 ha,
- c) **10 RM** o powierzchni 0,99 ha,
- d) **11 RM** o powierzchni 0,62 ha,
- e) **16 RM** o powierzchni 1,10 ha,
- f) **20 RM** o powierzchni 0,74 ha,
- g) **22 RM** o powierzchni 2,73 ha,
- h) **26 RM** o powierzchni 0,32 ha,
- i) **29 RM** o powierzchni 4,04 ha,
- j) **30 RM** o powierzchni 3,59 ha,
- k) **35 RM** o powierzchni 0,32 ha,
- l) **37 RM** o powierzchni 2,85 ha,
- m) **40 RM** o powierzchni 0,30 ha,
- n) **41 RM** o powierzchni 1,76 ha,
- o) **43 RM** o powierzchni 2,35 ha,
- p) **45 RM** o powierzchni 0,18 ha,
- q) **47 RM** o powierzchni 2,84 ha,
- r) **50 RM** o powierzchni 1,34 ha,

2. Dla w/w terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) zachować jednakowe cechy architektoniczne poszczególnego zespołu zabudowy zagrodowej: geometria dachu lub kolor pokrycia dachu;
 - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
 - e) intensywność zabudowy: 0,05 – 0,75;
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego – do 9m,
 - dla pozostałych budynków – do 10m,
 - dla wiat, altan – do 3m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - g) geometria dachów:
 - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 35⁰ - 45⁰,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰],
 - dla garaży, wiat i altan o wysokości – dachy jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰];
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 5 RM, 29 RM, 30 RM i 47 RM występują stanowiska archeologiczne - obowiązują wymogi § 7 ust.1;
 - b) tereny elementarne oznaczone symbolami: 16 RM, 20 RM i 41 RM oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 5 RM, 22 RM, 26 RM, 29 RM, 30 RM, 37 RM, 43 RM, 47 RM i 50 RM usytuowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
 - c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 5 RM, 16 RM, 29 RM, 30 RM, 37 RM, 41 RM, 43 RM, 47 RM i 50 RM występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 7 ust.3;
- 5) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 3 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obrębie części terenów oznaczonych symbolami 6 RM i 30 RM występuje strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - obowiązują wymogi § 10 pkt 2;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostęp komunikacyjny terenu:

- 1 RM z drogi powiatowej, przylegającej do obszaru planu oraz drogi wewnętrznej 019 KDW
- 6 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z, dróg lokalnych oznaczonych symbolami: 02 KD.L i 03 KD.L oraz poprzez wewnętrzne dojazdy,
- 10 RM z drogi lokalnej i wewnętrznej, przylegających do obszaru planu oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 017 KDW i 018 KDW,
- 11 RM z drogi lokalnej, przylegającej do obszaru planu oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 018 KDW,
- 16 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 03 KD.L,
- 20 RM z dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 01 KD.Z i 04 KD.Z,
- 22 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 04 KD.Z oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 014 KDW i 015 KDW oraz drogi wewnętrznej [dz. nr 494] przylegającej do obszaru planu
- 26 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 014 KDW,
- 29 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 07 KDW,
- 30 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 07 KDW, 08 KDW, 09 KDW
- 35 RM z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 08 KDW, 09 KDW,
- 37 RM z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz drogi wewnętrznej 09 KDW,
- 40 RM z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D,
- 41 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 013 KDW oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D
- 43 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz dróg wewnętrznych 012 KDW i 013 KDW,
- 45 RM z drogi wewnętrznej [dz. nr 445] przylegającej do obszaru planu,
- 47 RM z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 012 KDW,
- 50 RM z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z w części przebiegającej poza obszarem planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 012 KDW,

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) przez fragment terenu oznaczonego symbolem 6 RM oraz 29 RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z ustalonym pasem technologicznym - w razie kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów znajdujących się pod nią;

b) w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZN** o powierzchni 0,47 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy;
 - b) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej oraz czasowego zbiornika wód opadowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 100%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 3 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m;
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 019 KDW oraz przyległego terenu oznaczonego symbolem 3 RU,
 - b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci i lokalizację urządzeń i infrastruktury technicznej;

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **3 RU** o powierzchni 3,71 ha,
- b) **9 RU** o powierzchni 0,76 ha,
- c) **19 RU** o powierzchni 0,7 ha,

2. Dla w/w terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, w obszarze którego:
 - a) ustala się zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów;
 - b) dopuszcza się:
 - realizację: szklarni, tuneli foliowych itp. oraz magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników;
 - realizację budynku mieszkalnego właściciela terenu,
 - realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
 - lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 30m;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,8

- d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- e) geometria dachów:
- dla zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°;
 - dowolna dla obiektów szklarniowych, tuneli namiotowych itp.;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej
 - dowolny układ głównej kalenicy dachu;
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3 RU występuje stanowiska archeologiczne - obowiązują wymogi § 7 ust.1;
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem 19 RU usytuowany jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
 - c) w obrębie oznaczonego symbolem 19 RU występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 7 ust.3;
- 5) zasady podziału terenu:
- a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 3 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m;
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostęp komunikacyjny terenu:
 - 3 RU - z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z w części przebiegającej poza obszarem planu,
 - 9 RU - z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD.L oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 017 KD.W,
 - 19 RU - z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 03 KD.L;
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) przez teren oznaczony symbolem 3 RU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z ustalonym pasem technologicznym - w razie kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów znajdujących się pod nią;
 - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 18. 1. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) 4 MN o powierzchni 0,12 ha,
- b) 12 MN o powierzchni 0,76 ha,
- c) 14 MN o powierzchni 0,22 ha,
- d) 17 MN o powierzchni 0,08 ha,
- e) 21 MN o powierzchni 0,19 ha,
- f) 23 MN o powierzchni 2,03 ha,
- g) 24 MN o powierzchni 0,79 ha,
- h) 27 MN o powierzchni 0,23 ha,
- i) 28 MN o powierzchni 0,79 ha,
- j) 34 MN o powierzchni 0,17 ha,
- k) 36 MN o powierzchni 0,55 ha,
- l) 38 MN o powierzchni 0,68 ha,
- m) 39 MN o powierzchni 0,24 ha,
- n) 42 MN o powierzchni 0,12 ha,
- o) 44 MN o powierzchni 1,05 ha,
- p) 46 MN o powierzchni 0,71 ha,
- q) 48 MN o powierzchni 1,41 ha,
- r) 49 MN o powierzchni 0,3 ha,
- s) 51 MN o powierzchni 0,38 ha,

2. Dla w/w terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza,
 - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy: 0,05 – 0,75;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 9m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m,
 - dla wiat, altan o wysokości do kalenicy do 3m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - f) geometria dachów dla budynków mieszkalnych:
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40° - 45°,
 - układ głównej kalenicy budynku – równoległy lub prostopadły do frontu działki [od strony wjazdu na działkę],
 - g) geometria dachów dla pozostałych budynków:
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie [do 12°],

- układ głównej kalenicy budynków – równoległy lub prostopadły do frontu działki [od strony wjazdu na działkę];

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:

a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 28 MN, 48 MN i 49 MN występują stanowiska archeologiczne - obowiązują wymogi § 7 ust.1;

b) tereny elementarne oznaczone symbolami: 4 MN, 6 MN, 17 MN, 21 MN, 34 MN, 42 MN oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 23 MN, 24 MN, 38 MN, 44 MN, 48 MN, 51 MN usytuowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;

c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 21 MN, 34 MN, 48 MN występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 7 ust.3;

5) zasady podziału terenu:

a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:

- minimalnej powierzchni działki – 1 000m²,

- szerokości frontu działki min. 25m,

b) obowiązują wymogi § 9;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obrębie części terenu oznaczonego symbolem 34 MN występuje strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - obowiązują wymogi § 10 pkt 2;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostęp komunikacyjny terenu:

- 4 MN i 42 MN z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z,

- 12 MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 018 KDW oraz drogi wewnętrznej [dz. nr 818], przylegającej do obszaru planu,

- 14 MN z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD.L,

- 17 MN z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 03 KD.L oraz drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z,

- 21 MN z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 04 KD.Z oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 014 KDW,

- 23 MN z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 015 KDW i 016 KDW oraz drogi zbiorczej [dz. nr 425], przylegającej do obszaru planu,

- 24 MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 016 KDW,

- 27 MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 014 KDW,

- 28 MN z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 06 KDW,

- 34 MN, 39 MN i 44 MN z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D,

- 36 MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 09 KDW,

- 38 MN z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 010 KDW,
- 46 MN drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 012 KDW,
- 48 MN z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 011 KDW,
- 49 MN z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 011 KDW,
- 51 MN z drogi powiatowej [dz. nr 494], przylegającej do obszaru planu,

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) przez fragment terenu oznaczonego symbolem 28 MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z ustalonym pasem technologicznym - w razie kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów znajdujących się pod nią;
- b) w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 19. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 ITe** o powierzchni 0,005 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – energetyka [istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV],
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren 7 ITe znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
 - b) transformator usytuowany na terenie 7 ITe ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 7 ust.3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 50m²,
 - szerokości frontu działki min. 3m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 03 KD.L,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 14.

§ 20. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 W** o powierzchni 0,013 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych: urządzenia melioracji [rów melioracyjny];
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.
- 4) zasady podziału terenu: obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 4 pkt 2,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD.L.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13 RO** o powierzchni 0,15 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ogrodów;

- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu: na terenie o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:
 - a) altanek gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15m² i wysokości do 3,5m, kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25⁰, lokalizowane z uwzględnieniem wymogów dotyczących odległości od dróg publicznych,
 - b) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) zgodnie z zasadami podziałów gruntów rolnych,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD.L.
 - b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, i wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12.
 - b) dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci i lokalizację urządzeń i infrastruktury technicznej.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15 MW** o powierzchni 0,29 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowa uzupełniająca: garaże i budynki gospodarcze
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy: 0,05 – 1,05;
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 12m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 - wiaty, altany o wysokości do kalenicy do 3m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - f) geometria dachów dla budynków mieszkalnych:
 - dachy płaskie, dopuszcza zmianę na dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35⁰ - 45⁰,
 - układ głównej kalenicy budynku – równoległy do elewacji frontowej budynku,
 - g) geometria dachów dla pozostałych budynków:
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰],
 - układ głównej kalenicy budynków – równoległy lub prostopadły do frontu działki [od strony wjazdu na działkę];
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 1 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD.L poprzez wewnętrzny dojazd,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18 U** o powierzchni 0,03 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handlowych, gastronomii, zdrowia, sportu i rekreacji, obsługi administracji, komunalnych, ogólnych oraz obsługi firm i klientów, drobnego rzemiosła;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy: od 0,3 do 1;
 - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 7,5m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - e) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40⁰ - 45⁰;
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 18 U znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
- 6) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 100m²,
 - szerokości frontu działki min. 10m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 03 KD.L
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;

- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12;

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25 US** o powierzchni 0,07 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji [boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowe],
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. miejsca biwakowego, wyposażonego w zadaszone siedziska i stoły, stojaki na rowery, toaletę przenośną itp.
- 3) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 500m²,
 - szerokości frontu działki min. 10m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej [dz. nr 494], położonej poza granicami planu;
 - b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **31 ZC** o powierzchni 0,34 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejącego cmentarza;
- 2) zagospodarowanie cmentarza winno być realizowane zgodnie z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 31 ZC znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z;
 - b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **32 UK** o powierzchni 0,43 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;
- 2) teren obejmuje budynek kościoła z przyległym obszarem;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) zabudowa istniejąca do zachowania,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną z uwzględnieniem historycznego kształtowania zieleni na terenach przykościelnych;

- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady podziału terenu: zakaz podziału,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - budynek kościoła oraz cmentarz przykościelny znajdują się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo oraz są objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują wymogi § 7 ust.2 i 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z;
 - b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12;

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **33 Up** o powierzchni 0,17 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych;
- 2) zakres usług publicznych: usługi kultury, opieki i zdrowia, oświaty,
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy: od 0,2 do 1;
 - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - e) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy;
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 33 Up znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
- 6) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 850m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m;
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obrębie części terenu oznaczonego symbolem 33 Up występuje strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - obowiązują wymogi § 10 pkt 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KD.Z oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12;

§ 28. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **01 KD.Z** o powierzchni 0,95 ha,
 - b) **04 KD.Z** o powierzchni 0,21 ha,
2. Dla w/w terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających
 - a) 01 KD.Z – zmienna od 6,5m do 17m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 04 KD.Z – zmienna od 9m do 20,5m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 04 KD.Z oraz część terenu 01 KD.Z znajdują się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - chodnik min. jednostronny,
 - zatoki przystankowe pojazdów transportu publicznego,
 - pas zieleni jedno- lub dwustronnej,
 - dopuszcza się ścieżkę rowerową;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **02 KD.L** o powierzchni 0,493 ha
 - b) **03 KD.L** o powierzchni 0,53 ha,
2. Dla w/w terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) 02 KD.L – stanowi część działek nr: 295/2, 217/2 i 217/3 [obr. Żelechowo] - wymaga poszerzenia drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających
 - a) 02 KD.L – zmienna od 6,5m do 17m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 03 KD.L – zmienna od 12,3m do 20m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na położenie w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo oraz występowania alei kasztanowców, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla terenu oznaczonego symbolem 03 KD.L obowiązują wymogi § 7 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - b) dostępność komunikacyjna terenów przyległych - nieograniczona
 - b) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;
 - c) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - chodnik min. jednostronny,
 - pas zieleni jedno- lub dwustronnej z wyjątkiem odcinka w bezpośrednim sąsiedztwie folwarku, położonego poza granicami planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **05 KDD** o powierzchni 0,58 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,7m do 13m – według rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na historyczną nawierzchnię brukowaną drogi oraz jej położenie w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo - obowiązują wymogi § 7 ust.2;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
 - c) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;
 - d) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - chodnik min. jednostronny,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **06 KDW** o powierzchni 0,06 ha
- b) **07 KDW** o powierzchni 0,13 ha,
- c) **08 KDW** o powierzchni 0,13 ha
- d) **09 KDW** o powierzchni 0,29 ha,
- e) **010 KDW** o powierzchni 0,08 ha
- f) **011 KDW** o powierzchni 0,14 ha,

- g) **012 KDW** o powierzchni 0,14 ha
- h) **013 KDW** o powierzchni 0,17 ha,
- i) **014 KDW** o powierzchni 0,15 ha
- j) **015 KDW** o powierzchni 0,06 ha,
- k) **016 KDW** o powierzchni 0,22 ha
- l) **017 KDW** o powierzchni 0,11 ha,
- m) **018 KDW** o powierzchni 0,11 ha
- n) **019 KDW** o powierzchni 0,04 ha,

2. Dla w/w terenów ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 06 KDW – 6m z placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 07 KDW – zmienna od 3,5m do 6m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 08 KDW – zmienna od 9,5m do 12m – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 09 KDW – zmienna od 6,8m do 16m – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 010 KDW – 6m z placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) 011 KDW – 6m,
- g) 012 KDW – zmienna od 2m do 8m – zgodnie z rysunkiem planu,
- h) 013 KDW – zmienna od 6m do 10m – zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 014 KDW – zmienna od 9,7m do 17,7m – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 015 KDW – zmienna od 4m do 17m – zgodnie z rysunkiem planu,
- k) 016 KDW – zmienna od 10,6m do 13,5m – zgodnie z rysunkiem planu
- l) 017 KDW – zmienna od 10m do 11m – zgodnie z rysunkiem planu,
- m) 018 KDW – zmienna od 7,3m do 12,5m – zgodnie z rysunkiem planu,
- n) 019 KDW – 5,5m,

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: 06 KDW, 07 KDW i 011 KDW występują stanowiska archeologiczne - obowiązują wymogi § 7 ust.1;
- b) tereny elementarne oznaczone symbolami: 013 KDW i 015 KDW oraz część terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 07 KDW, 09 KDW, 010 KDW, 012 KDW, 04 KDW i 016 KDW usytuowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Żelechowo, objętego ochrona konserwatorską - obowiązują wymogi § 7 ust.2 pkt 4;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,

c) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;

d) przekrój poprzeczny:

- dla dróg oznaczonych symbolami: 06 KDW, 07 KDW, 010 KDW, 011 KDW, 012 KDW, 013 KDW, 015 KDW, 019 KDW dopuszcza się strefę pieszo-jezdną [bez wydzielenia jezdni i chodników]

- dla pozostałych dróg: 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny,

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) przez fragment terenu oznaczonego symbolem 06 KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z ustalonym pasem technologicznym - w razie kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów znajdujących się pod nią;
- b) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – obszar B – Kielbice - załącznik nr 2

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **1 RM** o powierzchni 0,26 ha,
- b) **3 RM** o powierzchni 0,13 ha,
- c) **6 RM** o powierzchni 2,24 ha,

2. Dla w/w terenów ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

a) zachować jednakowe cechy architektoniczne całego zespołu zabudowy zagrodowej: geometria dachu lub kolor pokrycia dachu;

b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;

e) intensywność zabudowy: 0,05 – 0,6;

f) wysokość zabudowy:

- dla budynku mieszkalnego – do 8,5m,

- dla pozostałych budynków – do 10m,

- dla wiat, altan – do 3m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;

g) geometria dachów:

- dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35⁰ - 45⁰;

- dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰];

- dla garaży, wiat i altan o wysokości – dachy jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰];

h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,

j) minimalna powierzchnia działki rolnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:

a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

4) zasady podziału terenu:

- a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 3 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m,
- b) obowiązują wymogi § 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny terenu
 - 1 RM i 3 RM - z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L,
 - 6 RM - z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L i 01a KD.L,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz obsługi telekomunikacyjnej obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **2 MN** o powierzchni 0,73 ha,
 - b) **4 MN** o powierzchni 1,16 ha,
 - c) **7 MN** o powierzchni 0,32 ha,
 - d) **8 MN** o powierzchni 0,49 ha.
2. Dla w/w terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) zabudowa wolno stojąca;
 - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy: 0,05 – 0,75;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 8,5m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży wolno stojących – do 5,5m
 - wiaty, altany o wysokości do kalenicy do 3m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - f) geometria dachów dla budynków mieszkalnych:
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40⁰ - 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰] na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy,
 - układ głównej kalenicy budynku – równoległy do frontu działki [od strony wjazdu na działkę],
 - g) geometria dachów dla pozostałych budynków:
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 20⁰ - 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰],
 - układ głównej kalenicy budynków – równoległy lub prostopadły do frontu działki [od strony wjazdu na działkę];
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - i) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 3 MN występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 7 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 5) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki – 1 000m²,
 - szerokości frontu działki min. 25m,
 - b) obowiązują wymogi § 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny terenu:
 - 2 MN i 4 MN - z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L,
 - 7 MN i 8 MN - z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KD.D,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 UTp** o powierzchni 0,18 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi plaży,
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, obiektów i zagospodarowania sportu i rekreacji, w tym placów zabaw, boisk oraz urządzeń rekreacyjnych; dopuszcza się zabudowę w zakresie usług nieuciążliwych w zakresie gastronomii handlu o powierzchni sprzedaży do 100m², wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, toalety publicznej, punktu pierwszej pomocy itp.;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - wiat rekreacyjnych,
 - obiektu usług gastronomii, obiektu gospodarczego, obiektu sanitarnego, bądź zabudowy o łączonych funkcjach;
 - b) dla zabudowy, o której mowa w punkcie 2 lit. a tiret trzecie winny być spełnione następujące warunki:
 - lokalizacja zabudowy w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 7m od linii rozgraniczającej teren 01 KD.L,
 - powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
 - intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4;
 - wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 7m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - geometria dachów: dachy dowolne;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - d) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 5 UTp występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 7 ust.1;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b) obowiązują ustalenia § 6;
 - 5) zasady podziału terenu:
 - a) 5 UTp - teren stanowi część działki nr 294/1 – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - b) po wydzieleniu – dopuszcza się podział, z uwzględnieniem:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 900m²,
 - szerokości frontu działki min. 20m,
 - c) ustaleń § 9;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L,
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- § 35.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 ML** o powierzchni 4,52 ha, dla którego ustala się:
- 2) przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznej komunikacji - dojazdów do działek budowlanych w ramach oznaczonego wydzielenia wewnętrznego KDW;
 - 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
 - a) zabudowa wolno stojąca,
 - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
 - d) intensywność zabudowy: 0,05 – 0,4;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków letniskowych – do 7,5m,
 - dla budynków gospodarczych, wiat – do 5,5m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - f) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 30⁰ - 45⁰; dopuszcza się dachy płaskie [do 12⁰] na budynkach gospodarczych i wiatkach oraz na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy budynków rekreacji indywidualnej;
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 9 ML występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 7 ust.1;
 - 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
 - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 65%,

- b) nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo wzdłuż terenów dróg;
- c) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 6) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m²,
 - b) szerokości frontu działki min. 20m;
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązują ustalenia zawarte w z § 10 pkt 1;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L i drogi dojazdowej 02 KD.D oraz wewnętrznej komunikacji stanowiącej wydzielenie wewnętrzne KDW
 - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.7;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) przez teren 9 ML przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z ustalonym pasem technologicznym - w razie kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów znajdujących się pod nią;
 - b) obowiązują wymogi zawarte w § 12.

§ 36. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 ITe** o powierzchni 0,007 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – energetyka
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV,
 - b) wysokość zabudowy – do 4,5m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie 10 ITe występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 7 ust.1;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
 - b) obowiązują ustalenia wg § 6.
- 5) zasady podziału terenu: teren 10 ITe – stanowi część działki nr 408/1 [obr. Żelechowo] - teren wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi lokalnej 02 KD.D,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 14.

§ 37. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **01 KD.L** o powierzchni 0,55 ha,
- b) **01a KD.L** o powierzchni 0,01 ha, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) teren oznaczony symbolem 01a KD.L stanowi poszerzenie istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz w części usytuowanej poza granicami obszaru planu dla uzyskania szerokości pasa drogowego min. 8m;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających

- a) 01 KD.L – zmienna od 5,8m do 12m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 01a KD.L – zmienna od 0m do 2,6m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się scalenie powierzchni terenów 01 KD.L i 01a KD.L.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - b) dostępność komunikacyjna terenów przyległych – nieograniczona;
 - c) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;
 - d) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - chodnik przynajmniej jednostronny,
 - pas zieleni jedno- lub dwustronnej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

§ 38. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KDW** o powierzchni 0,30 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 4,2m do 8m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 02 KD.D występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 7 ust.1
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 ust.3 pkt 1 i 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - chodnik jednostronny,
 - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych – nieograniczona;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 10.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 39. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie.

§ 40. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w rejonie miejscowości Żelechowo z przeznaczeniem terenów pod lokalizację farmy elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i strefami oddziaływania*, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/353/2010 Rady Gminy Widuchowa z dnia 09 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. poz.130).

§ 41. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy:

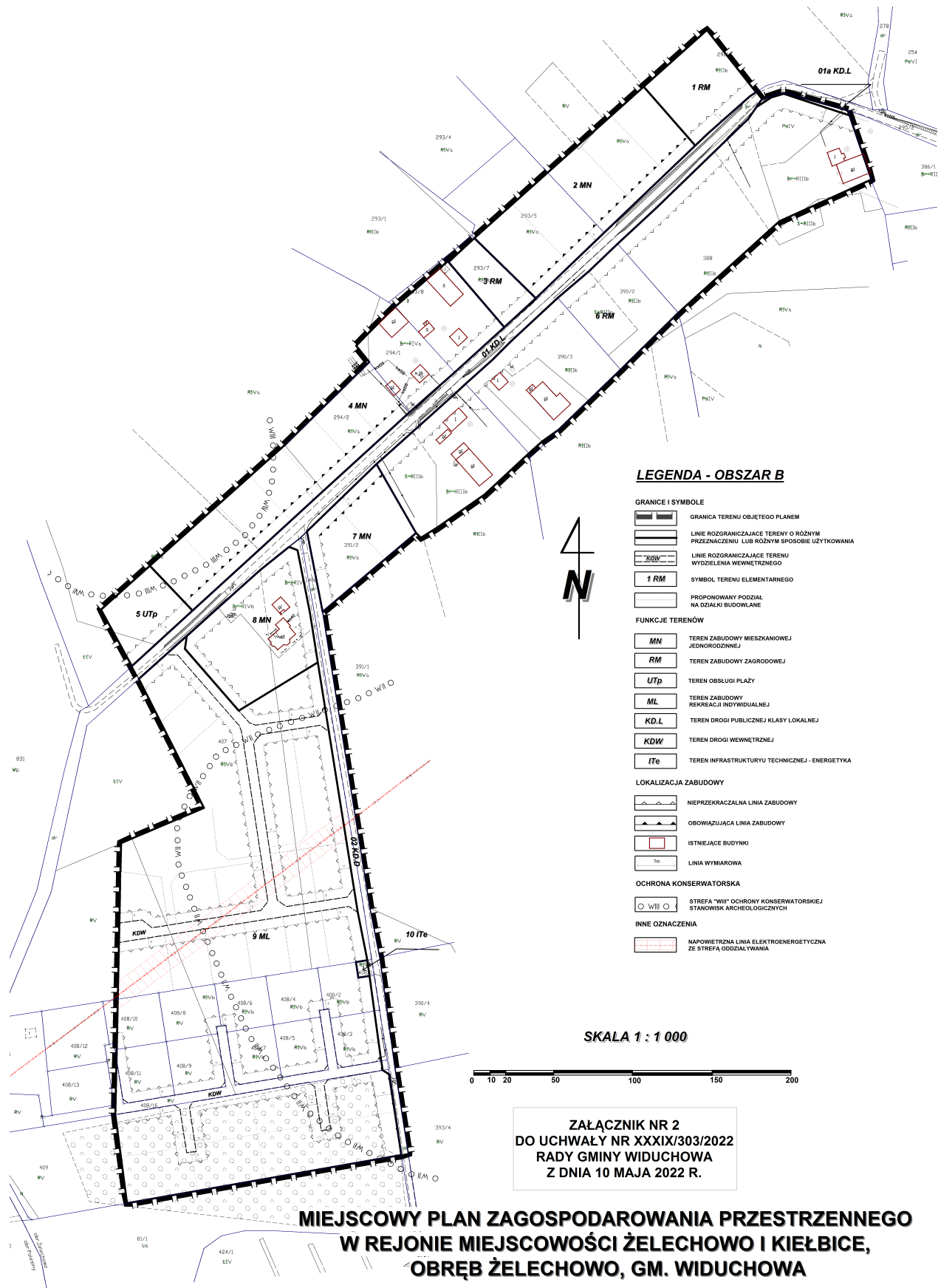
- RIIIa o powierzchni 0,017ha [dz. nr 511/2 (obr. Żelechowo)]
- RIVa o łącznej powierzchni 11,86 ha,
- RIVb o łącznej powierzchni 3,66 ha,
- RV o łącznej powierzchni 1,88 ha,
- ŁIV o łącznej powierzchni 0,02 ha na cele nierolnicze przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widuchowa.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Widuchowej.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Filipiak



LEGENDA - OBSZAR B

- GRANICE I SYMBOLE**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY WYDZIELENIENIA WEWNĘTRZNEGO
 - SYMBOLE TERENU ELEMENTARNEGO
 - PROPONOWANY PODZIAŁ NA ODŁĄKI BUDOWLANE

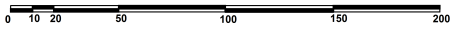
- FUNKCJE TERENÓW**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TEREN OBSŁUGI PŁAŻY
 - TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA

- LOKALIZACJA ZABUDOWY**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
 - LINIA WYMIAROWA

- OCHRONA KONSERWATORSKA**
- STREFA "WIII" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

- INNE OZNACZENIA**
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ZE STREFĄ ODZIAŁYWANIA

SKALA 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/303/2022
RADY GMINY WIDUCHOWA
Z DNIA 10 MAJA 2022 R.

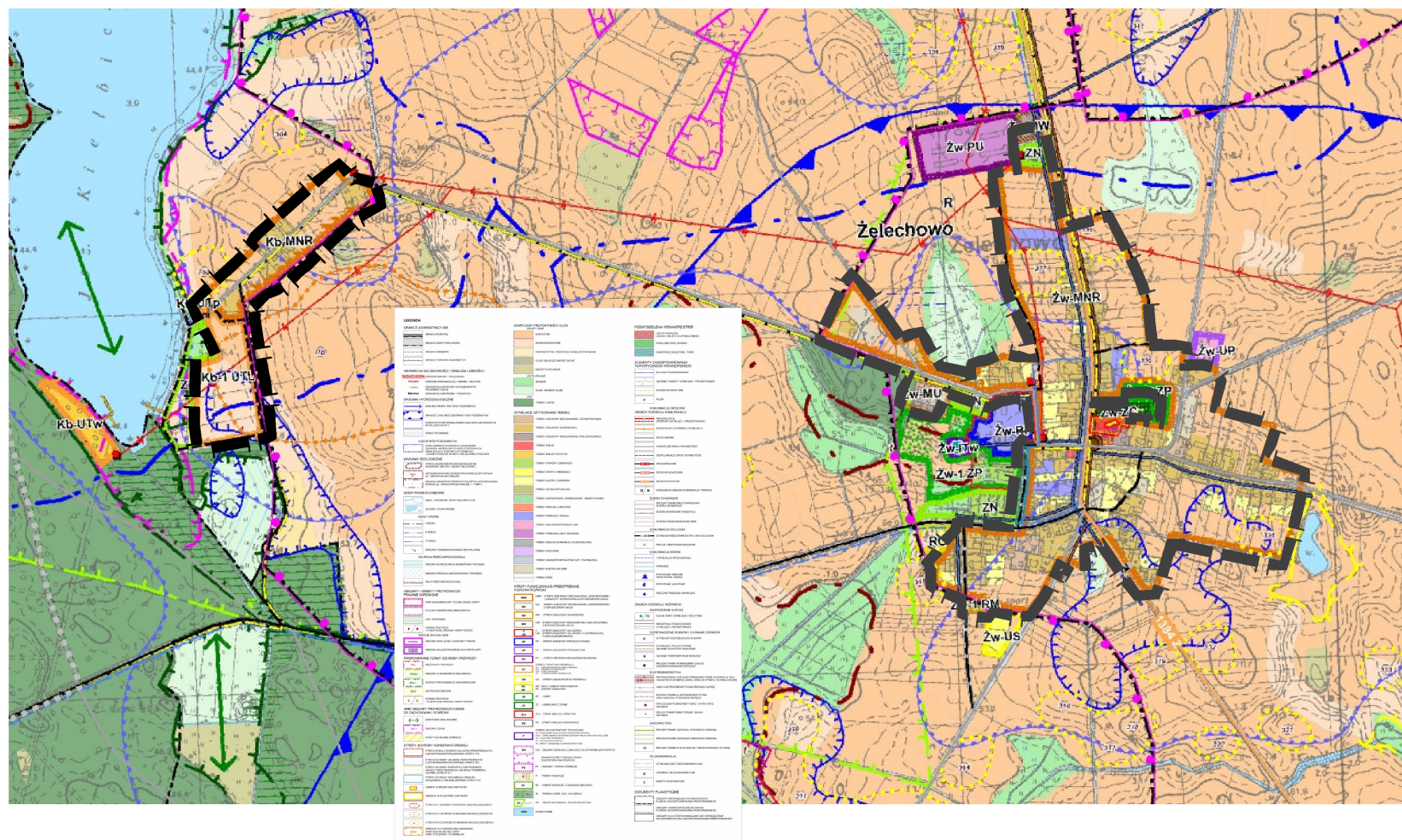
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE MIEJSCOWOŚCI ŻELECHOWO I KIEŁBICE,
OBRĘB ŻELECHOWO, GM. WIDUCHOWA**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE MIEJSCOWOŚCI ŻELECHOWO I KIEŁBICE,
OBRĘB ŻELECHOWO, GM. WIDUCHOWA**

SKALA 1 : 10 000

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIDUCHOWA

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXIX/303/2022
RADY GMINY WIDUCHOWA
Z DNIA 10 MAJA 2022 R.



Rozstrzygnięcie Rady Gminy Widuchowa

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.503], Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa, opracowany zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/213/2021 Rady Gminy Widuchowa z dnia 20 kwietnia 2021 r., był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędy Gminy Widuchowa w dniach:
od 22 marca 2022 r. do 13 kwietnia 2022 r.

W dniu 11 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu **29 kwietnia 2022 r.**

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, stąd nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.503], Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1.Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kiełbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.559, poz. 583), które należą do zadań własnych gminy obejmują:

- 1) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) budowę nawierzchni jezdni i chodników z kanalizacją deszczową dróg publicznych będących własnością Gminy;
- 3) rozbudowę oświetlenia drogowego dróg publicznych będących własnością Gminy.

2. Powyższe inwestycje realizowane będą w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych inwestycji, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Widuchowa;
- 3) dopuszcza się ich etapową realizację w zależności od wielkości środków przeznaczonych na te zadania.

§ 2. Zasady finansowania zadań, o których mowa w § 2:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zapisanych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późniejszymi zmianami.) ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.559, poz. 583) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych w wieloletnim planie finansowym będą ujęte każdorazowo w budżecie Gminy na każdy kolejny rok budżetowy;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji drogowych finansowane będą z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i ewentualnej sieci kanalizacyjnych finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, lub z budżetu Gminy albo na podstawie umów z innymi podmiotami;
- 4) zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIX/303/2022

Rady Gminy Widuchowa

z dnia 10 maja 2022 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 503), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa”.

Projekt planu zainicjowany został Uchwałą Nr XXVII/213/2021 Rady Gminy Widuchowa z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa.

Projekt planu opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianą),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 503),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianą),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju o Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404)
- ustawą z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 68,05 ha:

- 1) „A”- teren miejscowości Żelechowo - o powierzchni około 57,153 ha,
- 2) „B”- teren miejscowości Kielbice - o powierzchni około 10,897 ha,

Załącznikami do uchwały są:

- rysunki planu w skali 1 : 1 000, stanowiące załącznik nr 1 [obszar A] i załącznik nr 2 [obszar B],
- wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa”, stanowiący załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 4,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 5,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r., w którym:

1. dla obszaru miejscowości Żelechowo wskazano następujące kategorie przeznaczenia [ustalenie dominującej funkcji]:

MNR Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług [strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury]; w obszarze strefy wydzielenia wewnętrzne: usługi sakralne, usługi i zieleń celu publicznego;

MW Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [istniejąca]

RM Strefa zabudowy zagrodowej

ZC Cmentarz czynny

2. dla obszaru miejscowości Kiełbice wskazano następującą kategorię przeznaczenia:

MNR Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług [strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury];

UTL Strefa turystyki i rekreacji – zabudowa rekreacyjno-letniskowa;

UTp Strefa turystyki i rekreacji – plaża – dopuszczalne funkcje uzupełniające.

Na niewielkim fragmencie obszaru opracowania oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w rejonie miejscowości Żelechowo z przeznaczeniem terenów pod lokalizację farmy elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i strefami oddziaływania*, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/353/2010 Rady Gminy Widuchowa z dnia 09 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. poz.130), w którym określono wysokość elektrowni wiatrowych na poziomie max. 180m.

Ustawa z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 724] określa warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Art. 4 ust. 1 ustawy wskazuje odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa jak również odległości budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od elektrowni wiatrowych. A odległość ta to dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej) – a zatem w tym przypadku 1 800m.

Strefa odległości od planowanych w tym rejonie wież elektrowni wiatrowych, stwarzają poważne ograniczenie dla dalszego rozwoju miejscowości Żelechowo i Kiełbice – dla inwestycji mieszkaniowych nie można obecnie wydawać decyzji o warunkach zabudowy nawet w formie uzupełnień istniejącej zabudowy.

Zatem głównym celem planu miejscowego jest stworzenie warunków inwestycyjnych mieszkańcom w nawiązaniu do przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych - zgodnie art. 15 ust. 8 ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Stąd przedmiotem planu jest określenie ustaleń funkcjonalnych, zasad zagospodarowania terenu, kompozycji i formy zabudowy dla obszarów już zagospodarowanych lub przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną oraz zabudowę zagrodową. W projekcie planu uwzględniono również zabudowę usługową w tym usług handlu, kultury, rekreacji indywidualnej. Funkcje nierolnicze

zostały zaprojektowane na gruntach rolnych klasy RIVa, RIVb, RV i ŁV, z wyłączeniem fragmentu terenu cmentarza [dz. nr 511/2 (obr. Żelechowo) - RIIIa o powierzchni 0,017ha].

Biorąc pod uwagę występowanie w obszarze objętym planem gruntów rolnych klasy III, wyłączono z opracowania niniejszego planu:

- teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, której stan prawny nie jest uregulowany,
- teren wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa pod rozbudowę istniejącego cmentarza oraz teren parku stanowiącego strefę buforową wokół cmentarza, stanowią obecnie własność osób fizycznych. Uznano, iż powiększenie istniejącego terenu cmentarza nastąpi w odrębnej procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

gdź oba w/w tereny wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Ze względu na termin zakończenia procedowania niniejszego dokumentu planistycznego, odstąpiono od sporządzenia miejscowego planu na w/w obszarach. Natomiast wyznaczone w miejscowym planie drogi wewnętrzne, stanowiące dojazd do gruntów rolnych, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianą], stanowią gruntu rolne i nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 503], sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zawiera obligatoryjne elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ww. ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter i położenie obszaru objętego planem nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na BIP urzędu i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Sołectwa Żelechowo oraz w prasie o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W dniu 11 marca 2022 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i Sołectwa Żelechowo - zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 22 marca 2022 r. do dnia 13 kwietnia 2022 r., w Urzędzie Gminy Widuchowa w dniu 11 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do 29 kwietnia 2022 r. nie wpłynęły uwagi.

A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w projekcie planu wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów; regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – uwzględniają przeznaczenia terenu oraz wskaźniki i parametry kształtujące zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa; nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa zachodniopomorskiego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych,
 - na obszarze planu nie występują tereny leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
 - niniejszy plan zmienia przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 17,437 ha na cele nierolnicze, w tym gruntów rolnych klasy:
 - RIIIa o powierzchni 0,017ha [dz. nr 511/2 (obr. Żelechowo)], które spełniają wymogi art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - RIVa o powierzchni 11,86 ha,
 - RIVb o powierzchni 3,66 ha,
 - RV o powierzchni 1,88 ha,
 - ŁIV o powierzchni 0,02 ha.

Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W obszarze objętym planem występują tereny i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 840], w związku z tym w ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące działań, jakie należy wykonać w przypadku podejmowania prac budowlanych w obrębie zabytku [§ 7];
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062): ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową [§ 11 ust. 7 pkt 2]; na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa); tereny

objęte planem mają nieznaczny wpływ na wartość i walory ekonomiczne terenu objętego planem, ponieważ większość terenów nie zmienia istniejącego przeznaczenia, użytkowania terenu. Jedyne dla nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę rekreacji indywidualnej nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego; dla obszaru planu opłatę planistyczną w wysokości 30% [§ 14];

- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności; ustalone w planie miejscowym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy sporządzony został z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, uwzględniając wnioski właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz uzgodniony w tym zakresie poprzez te organy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów dróg publicznych, przy zachowaniu istniejących powiązań komunikacyjnych, w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej [§ 11];
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - realizacja nowej zabudowy odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci dróg, plan również ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych; ustalono zasady stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii [§ 11 i 12];
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
 - **art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503]**
 - **art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2021r. poz. 2373 ze zmianą]**

Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i tablicach ogłoszeń Urzędu i Sołectwa Żarczyn oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2022 r. do 13 kwietnia 2022 r. W dniu 11 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Nikt z mieszkańców nie przybył na dyskusję. W ustawowym terminie do dnia 29 kwietnia 2022 r. nie wpłynęły uwagi.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano

„Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Żelechowo i Kiełbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa ”.

Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

Udokumentowano wszystkie czynności prowadzone w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego sporządzono protokoły.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 12 pkt 8, dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz § 6 ust. 1 uchwały dotyczącej zapewnienia ochrony środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – wnioskiem nadrzędnym sporządzenia niniejszego planu jest chęć zabezpieczenia potrzeb inwestycyjnych mieszkańców w nawiązaniu do przepisów nowej ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz.724), która to ustawa wprowadza wzajemne normy odległościowe wież elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zasady podziałów na działki, zapewniają podstawę dla realizacji nowego zagospodarowania terenu, jak i przyszłego kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary objęte planem położone są w strefie istniejącego zainwestowania wiejskiego, w obrębie istniejącej zabudowy, nowa zabudowy stanowi jedynie uzupełnienia istniejącej struktury mieszkaniowej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowa zabudowy stanowi jedynie uzupełnienia istniejącej struktury mieszkaniowej, zatem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego odbywać się będzie w sposób dotychczasowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar objęty planem podtrzymuje główny układ komunikacyjny, którego parametry pozwalają na realizację ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej 1384Z relacji Kłodowo-Trzcianko Zdrój-

Warnice oraz publicznej drogi gminnej 415006Z Polesiny - Żelechowo, jak również w drodze lokalnej Żelechowo-Kiełbice, stanowiących również przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ nowa zabudowy stanowi jedynie uzupełnienia istniejącej struktury mieszkaniowej.

B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kiełbice, obręb Żelechowo, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XXIX/304/2018 Rady Gminy Widuchowa z dnia 26 września 2018 r.

C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kiełbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa”, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższa prognoza wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni.

Określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych mieszkańców i przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia bardzo wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Największe obciążenie dla budżetu gminy wiąże się z realizacją zadań własnych, wynikających z budowy i przebudowy dróg oraz uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Jednakże spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żelechowo i Kielbice, obręb Żelechowo, gm. Widuchowa**” jest uzasadnione.