

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Jedlińsk**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk,  
Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/35/2018 Rady Gminy Jedlińsk z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno po przedłożeniu przez Wójta Gminy Jedlińsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r. wraz ze zmianami, uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią planu;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk obejmującego obszar w obrębie części miejscowości Bierwiecka Wola, Janki, Jedlińsk, Lisów, Nowe Zawady, Płasków, Piaseczno;
  - 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Radomiu w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji, realizacja przeznaczenia dopuszczalnego może następować przed realizacją przeznaczenia podstawowego;
  - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych oraz terenach związanych z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra materialne i niematerialne wytwarzane również metodą produkcyjną, w tym usługi publiczne, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz działalność rzemieślnicza;
  - 9) **budynkach związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości;
  - 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 12) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
  - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°;
  - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji.
2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

#### § 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia jako obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granica opracowania planu,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) przeznaczenie terenów funkcjonalnych według symboli określonych w § 7,
  - e) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - f) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - g) stanowiska archeologiczne,
  - h) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ochronnym,
  - i) linie elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochronnymi,
  - j) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%,
  - k) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%,
  - l) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - m) obszary zmeliorowane i zdrenowane;
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) granica gminy Jedlińsk,
  - b) granica terenu zamkniętego,
  - c) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska,
  - d) odległość od elektrowni wiatrowej stanowiąca dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Ogólne ustalenia realizacyjne**

#### **§ 5**

1. Utrzymuje się istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabudowę, oraz dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i obudowę, przy zachowaniu zasad, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów funkcjonalnych.
2. W granicach terenów przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza budowę dojazdów o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych. Dojazdy, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania.
3. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 14, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.
5. Dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy w istniejących ich obrysach.
6. Realizacja nowych budynków lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi;
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.
7. Trasy rowerowe i szlaki turystyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, przewidzianych do zabudowy, w terenach rolnych wykorzystując drogi polne oraz w terenach leśnych wykorzystując dukty leśne bez zmiany ich nawierzchni.
8. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 6**

1. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) zabezpieczenie w drogi pożarowe spełniające warunki określone w przepisach odrębnych, które będą służyć w szczególności do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych oraz ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia;
  - 4) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 7) w projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.
2. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 7**

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN1 - MN93 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MN/ZZ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) RM1 - RM8 - teren zabudowy zagrodowej;
- 4) U1 - U8 - tereny usług;
- 5) UK - teren kultu religijnego;
- 6) U/MN1 - U/MN15 - tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) RU1, RU2 - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 8) P/U1 - P/U5 - teren zabudowy usługowej i/lub przemysłowej;
- 9) E1 - tereny lokalizacji turbin wiatrowych;
- 10) E2 - teren obsługi systemu energetycznego;
- 11) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 12) FO - tereny farm fotowoltaicznych;
- 13) R1, R2 - tereny rolnicze;
- 14) R/ZZ - tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 15) ZL - tereny lasów;
- 16) ZL/ZZ - tereny lasów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 17) ZU - teren zieleni urządzonej;
- 18) Zlz - tereny zalesień;
- 19) ZC - tereny cmentarzy wraz ze strefami ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza;
- 20) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 21) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 22) KD-G1, KD-G2 - tereny dróg publicznych powiatowych klasy głównej;
- 23) KD-D1 - KD-D7 – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej
- 24) KDW1 - KDW60 – tereny dróg wewnętrznych;
- 25) KDW/ZZ - tereny dróg wewnętrznych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 26) KK - teren kolei;
- 27) KK/ZZ - teren kolei w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 28) Kx1 - Kx9 - tereny ciągów pieszo-jezdnych.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8**

1. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.
2. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków;
  - 2) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych;
  - 3) ustala się obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 9**

Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku sieci

- kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych oraz dopuszcza się ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 5) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w terenach przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej w minimalnej ilości 45 % ich powierzchni występujących na działkach budowlanych;
  - 6) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych, należy je przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią;
  - 7) w przypadku realizacji dróg (budowy, rozbudowy, przebudowy) należy stosować odpowiedniego przekroju przepusty umożliwiające naturalny spływ wód oraz umożliwiające swobodną migrację zwierząt, a także stosowanie minimalnej zajętości terenu z pozostawieniem występujących zadrzewień;
  - 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem, magazynowaniem i recyklingiem wszelkiego rodzaju odpadów;
  - 9) zagospodarowanie terenów w strefach ochrony sanitarnej od cmentarzy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) zakaz lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii;
  - 11) zakaz lokalizacji obiektów składowania, przechowywania, magazynowania oraz przerobu wszelkiego rodzaju odpadów;
  - 12) ochronę wskazanych się na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, w obrębie których obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 13) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych, należy ją przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią. Lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z Nadzorem Wodnym w Radomiu;
  - 14) ochronę obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w granicach których ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych;
  - 15) zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych;
  - 16) lokalizację budynków od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 17) w zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
    - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych;
    - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody;
    - c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
    - d) uzyskania zgody wodnoprawnej na wykonywane prawce w obrębie cieków naturalnych;
    - e) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów nie może ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek lub cieków w zakresie utrzymania ich w należytym stanie.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 10**

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-G1, KD-G2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 - KD-D7 oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 - KDW60,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

**ROZDZIAŁ 8**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,**  
**oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11**

1. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie:
    - a) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jedlińsku z 1798 r.,
    - b) Kościół p.w. Nawiedzenia N.M.P. 1879-1881 r. w Lisowie,
    - c) Cmentarz rzymsko-katolicki, 1873 r. w Lisowie;
  - 2) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - a) Figurę Matki Boskiej w Bierwieckiej Woli z 4 św. XIX w,
    - b) Krzyż na cokole fundacji F. i Sz. Zarłal w Bierwieckiej Woli z 1893 r.,
    - c) Figurę św. Jana Nepomucena fundacji ks. Bpa Stanisława A. Załuskiego w Jedlińsku z 1752 r.,
    - d) Krzyż na cokole fundacji K. i J. Salewskich w Jedlińsku z 1885 r.,
    - e) Krzyż na cokole fundacji Romanowskich w Jedlińsku z 1942 r.,
    - f) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jedlińsku z 1798 r.,
    - g) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (I) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
    - h) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (II) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
    - i) Mogiła Żołnierza Wojska Polskiego (II) na cmentarzu rzymsko-katolickim w Jedlińsku,
    - j) Kościół p.w. Nawiedzenia N.M.P. 1879-1881 r. w Lisowie,
    - k) Cmentarz rzymsko-katolicki, 1873 r. w Lisowie,
    - l) Figura Jezusa Chrystusa, 1904 r. w Lisowie,
    - m) Figura Matki Boskiej, 1894 r. w Lisowie,
    - n) Figura Chrystusa Króla, 1934 r. w Lisowie,
    - o) Krzyż z figurą Matki Boskiej, 1915 r. w Lisowie,
    - p) Cmentarz rzymsko-katolicki, XIX/XX w. w Piasecznie,
    - q) Kaplica cmentarna św. Anny XIX/XX w. w Piasecznie,
    - r) Kapliczna w formie krzyża na cokole, 1909 r. w Piasecznie,
    - s) Kapliczka w formie krzyża na cokole, 1909 r. w Piasecznie,
    - t) Kapliczka w formie krzyża na cokole fundacji W. Wesołowskiego w Płaskowie,
    - u) Krzyż na cokole, 1901 r. w Płaskowie.
2. W celu ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) utrzymanie obiektów z zachowaniem ich formy i substancji;
  - 2) zakaz przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych i historycznych;
  - 3) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach i w ich bezpośrednim otoczeniu z uwzględnieniem ich właściwego zachowania i ekspozycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac projektowych i realizacyjnych pod nadzorem konserwatorskim organu ds. ochrony zabytków;
  - 5) nakaz uzgadniania wszystkich projektów dotyczących obiektów i terenów w właściwym organem ds. ochrony zabytków.
3. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
4. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych, wszelkie podejmowane prace ziemne i budowlane oraz działania zmierzające do zmiany dotychczasowego zagospodarowania wymagają uzyskania szczegółowych warunków konserwatorskich (Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego). Informację o występowaniu stanowisk archeologicznych należy umieszczać w wyrysach i wypisach z planu. Właściwy wpis należy umieścić w decyzji o pozwoleniu na budowę.

## ROZDZIAŁ 9

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

#### § 12

Nie ustala się, ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk.

## ROZDZIAŁ 10

### Zasady kształtowania zabudowy - ustalenia szczegółowe

#### § 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN93** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych, zakładów wulkanizacyjnych,
  - b) dojeżdża i dojazd.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45°, w tym dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa pkt. 4;
- 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

4. W przypadku lokalizacji zabudowy w strefach od cmentarzy należy uwzględnić § 9 pkt 9.

#### § 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/ZZ** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejące tereny zabudowane oraz tereny, dla których ustalone zostały warunki zabudowy) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi z wyłączeniem tartaków, myjni samochodowych, produkcji zbiorników bezodpływowych, zakładów wulkanizacyjnych,
  - b) dojeżdża i dojazd.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45°, w tym dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa pkt. 4;
- 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM1-RM8** – teren zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45°, w tym dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa pkt. 4;
- 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

### § 16

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U1-U8** – tereny usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) instalacje fotowoltaiczne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 75%;
- 5) minimum 1 miejsce postojowe na 4 pracowników, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków usługowych: do 12 m,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 10 m,



- c) geometria dachów głównej bryły budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie,
  - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.
3. W przypadku lokalizacji zabudowy w strefach od cmentarzy należy uwzględnić § 9 pkt 9.

### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** - teren kultu religijnego, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
  - 3) teren biologicznie czynny: minimum 10%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
  - 5) minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: utrzymuje się istniejącą zabudowę kościoła wraz z dzwonnica, dla którego ustala się zachowanie istniejącej formy budynku.
4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

### § 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMN1-UMN15** – tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%;
  - 5) zakaz zabudowy szeregowej;
  - 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 12 m;
  - 2) wysokość budynków usługowych: do 15 m
  - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
  - 4) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie;
  - 5) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
  - 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

### § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **RU1, RU2** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki związane z działalnością agroturystyczną;
    - b) budynki gospodarcze i garaże,

- c) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 40%;
  - 5) min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zakresu przeznaczenia podstawowego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego: do 12 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
  - 3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie.

## § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U1-PU5** – teren zabudowy usługowej i/lub przemysłowej, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi,
    - b) produkcja i przemysł,
    - c) składy i magazyny,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) budynki socjalne, mieszkalne i zamieszkania zbiorowego,
    - c) budynki administracyjne i biurowe,
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń o funkcjach izolacyjnych i osłonowych,
    - b) dojścia i dojazdy,
    - c) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
  - 3) teren biologicznie czynny: minimum 10%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 80%;
  - 5) minimum 0,25 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego oraz jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków: do 20 m;
  - 2) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30°, w tym dachy płaskie.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

## § 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1** – teren lokalizacji turbin wiatrowych, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: maszty elektrowni wiatrowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) wysokość masztów turbin elektrowni wiatrowych wraz ze śmigłem: 150 m.
3. Wprowadza się następujące działania minimalizujące negatywne oddziaływanie turbin wiatrowych na awifaunę i na nietoperze:
- 1) w stosunku do awifauny należy przeprowadzić 3 letni monitoring porealizacyjny, w ramach którego, należy powtórzyć liczenia ptaków tą samą metodyką jaka była prowadzona na etapie lokalizacji farmy wiatrowej;

- 2) dodatkowo w ramach monitoringu porealizacyjnego należy przeprowadzić badania nad aktywnością padlinożerców w rejonie farmy wiatrowej dla oceny poziomu ich żerowania na ofiarach kolizji z turbinami;
  - 3) w przypadku stwierdzenia znacząco większej od prognozowanej śmiertelności ptaków należy czasowo wyłączyć pracę turbin w okresach największej intensywności przelotów podczas migracji jesiennej i wiosennej lub całkowitego wstrzymania ich pracy;
  - 4) dla uniknięcia efektu dezorientacji ptaków podczas migracji nocnej należy ograniczyć do minimum oświetlenie farmy, oraz stosować punktowe (skierowane w dół) żółte lampy sodowe, które nie przyciągają owadów, oraz co za tym idzie polujących na nie ptaków owadożernych i nietoperzy;
  - 5) stosować podziemne kable, energetyczne;
  - 6) zminimalizować ilość placów montażowych i dróg pomiędzy turbinami;
  - 7) prace inwestycyjne w tym szczególnie prace ziemne prowadzić w maksymalnie ograniczonym zakresie;
  - 8) nie należy oświetlać wież światłem białym mogącym wabić owady co zapobiegnie koncentracji głównego pokarmu nietoperzy. Zalecenie to nie dotyczy oświetlenia wymaganego innymi przepisami odrębnymi, w tym przypadku zaleca się zastosowanie oświetlenia o najmniejszej dopuszczalnej przez te przepisy mocy, oraz zmniejszenie do minimum częstotliwości błysków.
4. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **E2** – teren obsługi systemu energetycznego, ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia technologiczne związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
  - 1) wysokość budynków: do 8 m;
  - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, w tym dachy płaskie;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 5) teren biologicznie czynny: min. 30%;
  - 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

## § 23

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia technologiczne związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych i ich przesyłem do sieci wodociągowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją ujęcia wody i jego ochroną,
    - b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w wodę:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą powodować zanieczyszczenia wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć wód podziemnych;
  - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,
  - 3) wysokość budynków: do 8 m;
  - 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 7) teren biologicznie czynny: min. 30%;
  - 8) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **FO** – tereny farm fotowoltaicznych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: ogniwa fotowoltaiczne z możliwością lokalizacji innych współpracujących źródeł wytwórczych OZE, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych nie będących mikroinstalacjami;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) miejsca postojowe,
    - b) place manewrowe,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu,
  - 1) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnię elektryczną z transformatorem, przyłącze elektroenergetyczne, ogrodzenie instalacji;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynku zaplecza technicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, wysokości budynku do 5 m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 10° -30° lub płaskim;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50%;
  - 6) maksymalna wysokość paneli nad poziomem terenu: 4 m;
  - 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1.

## § 25

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** – tereny rolnicze, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) budynki związane z działalnością agroturystyczną,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) zadrzewienia.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) zasady zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej zgodnie z § 15 ust. 2 i 3;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych: 8 m od linii rozgraniczających;
  - 4) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łęgową;
  - 5) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gnojowicy pochodzącej z własnych gospodarstw rolnych do nawożenia terenów rolniczych;
  - 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W przypadku lokalizacji zabudowy w strefach od cmentarzy należy uwzględnić § 9 pkt 9.

## § 26

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R1** – tereny rolnicze, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łęgową;
  - 2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gnojowicy pochodzącej z własnych gospodarstw rolnych do nawożenia terenów rolniczych;
  - 3) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej.

## § 27

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/ZZ** – tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych kubaturowych;
  - 2) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleń łągową.

#### **§ 28**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;
  - 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych przepisach odrębnych.

#### **§ 29**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/ZZ** – tereny lasów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;
  - 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych przepisach odrębnych.

#### **§ 30**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZU** - tereny zieleni urządzonej, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) mała architektura,
    - b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

#### **§ 31**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZLz** - teren zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

#### **§ 32**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZC** – tereny cmentarzy wraz ze strefami ochrony sanitarnej 50m i 150m, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz (przeznaczenie gruntów pod grzebalnictwo i pochówki),
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) niezbędne budynki związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu o wysokości nie wyższej niż 12 m,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym systemy oświetleń oraz odwodnień jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
  - 3) ustala się strefy ochronne wokół cmentarza: 50 m i 150 m, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych stojących, ustala się przeznaczenie podstawowe: retencja powierzchniowa wód powierzchniowych oraz ochrona przed powodzią.
2. Ustala się stępujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód, nawadnianie rolnicze oraz cele przeciwpożarowe;
  - 2) zakaz odprowadzania ścieków.

### § 34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowy melioracyjne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) przejścia i przejazdy,
    - b) elektrownie wodne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) ustala się:
  - 1) możliwość przekroczenia elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 2) odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1).
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
  - 1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
  - 2) odległość obiektów budowlanych od linii brzegu cieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

### § 35

1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV w odległości 18 m od osi linii w obie strony.
2. Na terenach położonych w strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz dopuszcza się działania konserwacyjne związane z eksploatacją linii.
3. W granicach stref technicznych dopuszcza się modernizację linii elektroenergetycznych.

### § 36

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące drogi:

- 1) teren publicznej drogi powiatowej klasy głównej do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G1**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 30 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 2) teren publicznej drogi powiatowej klasy głównej do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G2**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 15 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;

- 3) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,5 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 4) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D2**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5 m do 15 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 5) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D3**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 15 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 6) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D4**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 7) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D5**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 12 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 8) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D6**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 20 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe;
- 9) teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D7**, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 17 m,
  - b) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - c) chodniki,
  - d) trasy rowerowe.

### § 37

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW10, KDW14, KDW15, KDW21, KDW22, KDW23, KDW25, KDW33, KDW38, KDW44, KDW49, KDW51, KDW54**, - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m,

- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 38

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW9, KDW12, KDW24, KDW28, KDW55, KDW58** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 39

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW11, KDW56** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 40

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW13** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 41

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW16, KDW18, KDW47** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 42

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW17** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 5,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 43

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW19** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 8 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 44

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW20** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m do 9,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 45

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW26, KDW36, KDW37** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 46

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW27** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 16,5 m,



- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 47

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW29** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5 m do 16 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

#### § 48

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW30** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 13 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 49

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW31** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 50

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW32, KDW42** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 7 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 51

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW34** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

#### § 52

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW35** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 7,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 53

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW39** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 54

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW40** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 9,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 55

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW41** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 12 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 56

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW43** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 57

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW45** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 6 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 58

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW46** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 59

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW48** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 m do 7 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 60

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW50** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 6 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 61

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW52** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 8 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 62

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW53** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 13 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 63

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW57, KDW59** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### § 64

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW60** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 6 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m;
- 3) chodniki.

### § 65

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW/ZZ** - tereny dróg wewnętrznych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 8,5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 2,5 m.

### § 66

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** – teren kolei (teren zamknięty), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 50 m,
  - b) budynki funkcjonalnie związane z linią kolejową, dla których ustala się:
    - wysokość budynków: do 10 m,
    - geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachy płaskie,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
    - teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - c) dojścia i dojazdy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.

### § 67

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK/ZZ** – teren kolei (teren zamknięty) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 50 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

### § 68

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx1** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

### § 69

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx2** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

### § 70

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx3** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

### § 71

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx4** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 1,5 m do 14 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 1,5 m.

### § 72

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx5** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 7,5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

### § 73

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx6** - teren ciągu pieszo-jezdni, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 1,5 m do 4 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3,5 m.

#### **§ 74**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx7** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

#### **§ 75**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx8** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 2,5 m.

#### **§ 76**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx9** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: 3 m.

### **ROZDZIAŁ 11**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,  
a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,  
krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania  
przestrzennego województwa**

#### **§ 77**

1. Ustala się ochronę obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z § 9 pkt 14.
2. Ustala się ochronę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z § 9 pkt 12.
3. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z § 11.
4. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) tereny górnicze;
  - 2) formy ochrony przyrody.

### **ROZDZIAŁ 12**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 78**

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN93 ustala się następujące zasady, warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale od 85° do 105°;
  - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
  - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 2.
3. Dla pozostałych terenów, nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

#### **§ 79**

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

- 2) sukcesywne podłączenie obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną, obejmująca pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieku (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych zgodnie z § 80 ust. 6 pkt 5 i 6 oraz pkt 9.

## **ROZDZIAŁ 14**

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

#### **§ 80**

##### **1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**

- 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
- 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 3) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
- 4) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.

##### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 3) do czasu budowy sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

##### **3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

##### **4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz związanych z terenami działalności gospodarczej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 4) budowę kanalizacji deszczowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych.

##### **5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 3) budowę nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów;
- 4) zakaz budowy budynków, stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania innych działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji w strefach kontrolowanych;
- 5) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

**6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz oświetlenia ulicznego, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 5 m);
- 4) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 5) konieczność zachowania pasów ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV w odległości 7 m od osi linii w obie strony łącznie 14 m, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej, tj. powyżej 3 m ppt. w granicach pasów, o których mowa w pkt 5;
- 7) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez dysponenta sieci;
- 8) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie;
- 9) w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do przepisów odrębnych, ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV w odległości 18 m od osi linii w obie strony łącznie 36 m, oznaczonej na rysunku planu;
- 10) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 10 ustala się:
  - a) lokalizację linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) zakaz budowy obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - c) dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
  - d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, których warunki techniczne umożliwiają poprowadzenie pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV,
  - e) w odległości do 10 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zakazuje się nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m;
  - f) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
  - g) wysokość konstrukcji nośnej linii nie może przekroczyć 60 m;
  - h) dopuszcza się działania konserwacyjne związane z eksploatacją linii,
  - i) w strefie technicznej dopuszcza się modernizację linii elektroenergetycznej.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 2) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bez emisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

**9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Jedlińsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i usług produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 36-76.**

## **ROZDZIAŁ 15**

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

#### **§ 81**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## **ROZDZIAŁ 16**

### **Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy**

#### **§ 82**

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN93, MN/ZZ, RM1-RM8, U1-U8, U/MN1-U/MN15, RU1-RU2, P/U1-P/U5, E1, FO ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

## **Rozdział 18**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 83**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

#### **§ 84**

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.