

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY POMIECHÓWEK**  
**z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gruntów gminy Pomiechówek - wieś Śniadówko.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr XVII/99/08 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26.03.2008 r., uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Pomiechówek (Uchwała Nr LIII/305/10 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27.10.2010 r.) które, stosownie do przepisu art. 9 tejże ustawy, sporządzone zostało w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Plan, który jest aktem prawa miejscowego, sporządzono dla wsi Śniadówko, w jej granicach obejmujących obszar o powierzchni 176,90 ha.
2. Plan, składa się z części tekstowej i graficznej.
3. Część tekstową planu stanowi niniejsza uchwała.
4. Integralną część uchwały stanowią:
  - rysunek planu w skali 1:2 000 - załącznik Nr 1a, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek, z oznaczeniem granic obszaru objętego opracowaniem - załącznik Nr 1b,
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2,
  - rozstrzygnięcie 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 – załącznik Nr 3.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **obszarze planistycznym** – należy przez to rozumieć, objęty ustaleniami planu obszar wsi Śniadówko, określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały,

- 2) **ustaleniach planu** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planistycznego, wyróżniającą się stanem zainwestowania, dominującą funkcją podstawową i cechami środowiska przyrodniczego,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym,
- 5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
- 6) **wysokości obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej, do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się nad pomieszczeniem przeznaczonym na pobyt ludzi,
- 7) **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do takiej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną wraz z ustanowionymi na tej drodze odpowiednimi służebnościami dla wydzielanych działek gruntu albo, w przypadku niemożliwości wyznaczenia drogi wewnętrznej, ustanowionymi dla tych działek innymi służebnościami drogowymi,
- 8) **podziale działki** - należy przez to rozumieć, dokonany na podstawie decyzji administracyjnej nowy układ własności gruntowych, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi (dział III rozdz.1 ustawy z dn. 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami),
- 9) **procedurze scalenia i podziału działek** - należy przez to rozumieć postępowanie dotyczące zmiany układu własności działek gruntów rolnych lub leśnych przeznaczonych w planie pod zabudowę (dział III rozdz.2 ustawy z dn. 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami),
- 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć akceptację istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu lub zmianę dotychczasowego użytkowania gruntu i przeznaczenie go na funkcje określone w niniejszym planie, z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 11) **powierzchni zabudowy kubaturowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków na działce, w obrysie zewnętrznym ich parterów,
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytej trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, oraz wodę powierzchniową na terenie tej działki,
- 13) **uzupełniającym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy i miejsca postojowe, miejsca lokalizacji urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, elementy małej architektury lub inne rodzaje zagospodarowania, poza wymienionymi w pkt 10 i 11,
- 14) **terenie zalewowym** – należy przez to rozumieć teren narażony na zalewanie wodami powodziowymi o 1 % prawdopodobieństwie wystąpienia,
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji frontowych lub najbardziej wysuniętych narożników budynków od linii rozgraniczającej drogi, przy czym elewacja frontowa budynku musi być prostopadła do jednej z granic podziału między przyległymi działkami budowlanymi.
- 16) **modernizacji obiektu** - należy przez to rozumieć działania dokonywane w ramach istniejącej bryły obiektu budowlanego,

- 17) **rozbudowie obiektu** – należy przez to rozumieć działania mające na celu powiększenie kubatury istniejącego obiektu budowlanego,
- 18) **usługach lub innej nieuciążliwej działalności (U)** – należy przez to rozumieć: zarobkową działalność handlową, usługową lub wytwórczą, budowlaną a także działalność zawodową, o której mowa w przepisach o swobodzie działalności gospodarczej, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, w obiekcie mieszkalnym lub w odrębnym budynku, jeśli nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
- 19) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć realizację określonych celów publicznych, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 20) **modernizacji drogi lub infrastruktury technicznej**, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt. 10 ustawy – należy przez to rozumieć:
  - przebudowę lub remont drogi, o których mowa w przepisach ustawy o drogach publicznych,
  - przebudowę lub remont infrastruktury technicznej, o których mowa w ustawie Prawo budowlane.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANISTYCZNEGO PRZEDSTAWIONEGO W ZAŁĄCZNIKU NR 1**

#### **§ 4**

1. Do każdego terenu, przedstawionego w załączniku Nr 1a, oznaczonego na rysunku planu symbolem, odnoszą się:
  - 1) tekstowe ustalenia dotyczące całego obszaru,
  - 2) tekstowe ustalenia odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem,
  - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia tekstowe dotyczące całego obszaru obowiązują, w następującym zakresie:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Wymienione w ust 2 ustalenia, uzupełnione ustaleniami wymienionymi w § 12 niniejszej uchwały, stanowią obowiązkowy zakres planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy.

#### **§ 5**

1. Po analizie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego ustalono, że dla wsi Śniadówko, nie ma potrzeby określania następujących ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 3 ustawy:
  - 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### § 6

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1a do uchwały, obowiązuje w następującym zakresie:
  - 1) przebieg granicy opracowania,
  - 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - 3) przebiegu linii zabudowy.
  - 4) oznaczenie rodzaju przeznaczenia terenu położonego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
2. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1a, zaznaczono także następujące dane informacyjne:
  - 1) granica administracyjna gminy,
  - 2) granica administracyjna wsi,
  - 3) granica terenów zalewowych (woda 1%),
  - 4) granica lasów ochronnych,
  - 5) granica obszaru szczególnej ochrony ekologicznej,
  - 6) strefa ochrony archeologicznej,
  - 7) granica ograniczenia wysokości zabudowy położonej w strefie nalotów na lotnisku,
  - 8) linia elektroenergetyczna SN - napowietrzna,
  - 9) linia elektroenergetyczna SN - kablowa,
  - 10) stacja transformatorowa SN/NN – wewnętrzna,
  - 11) stacja transformatorowa SN/NN – słupowa.

#### § 7

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

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
  - 1) utrzymanie podstawowego układu dróg z nawiązaniem ich rozwoju do istniejącego systemu komunikacyjnego gminy i jego powiązań z systemem komunikacyjnym na obszarach sąsiednich,
  - 2) utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym wszystkich obiektów a w szczególności tych, które stanowią o wartości środowiska kulturowego gminy,
  - 3) utrzymanie parametrów wysokości zabudowy w gminie.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, po realizacji głównych ciągów infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.
  - 2) kształtowanie przestrzeni w liniach rozgraniczających dróg przebiegających przez obszary zabudowane wsi, ze szczególnym uwzględnieniem ciągów pieszych, oświetlenia i ścieżek rowerowych
  - 3) zagospodarowanie działek stosownie do funkcji obiektów i utrzymywanie go we właściwym stanie estetycznym.
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,80 m oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- 5) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki, lub na podmurówce z ułatwiającymi migrację małych zwierząt przepustami, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 x 15 cm, w odstępach nie większych niż 10 m.
- 6) lokalizacja obiektów administracyjnych, wystawowych i handlowych od strony dróg publicznych,
- 7) kształtowanie przestrzeni publicznej przez zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych (patrz pkt. 7), przejść dla pieszych i urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń i terenów zieleni przy obiektach administracyjnych, handlowych, wystawowych lub socjalnych.
- 8) projektowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych z zachowaniem wskaźników:
  - a. minimum 2 miejsca postojowe na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
  - b. minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej w innych niż handlowe obiektach usługowych,
  - c. minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w obiektach związanych z produkcją,
  - d. minimum 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w administracji, przy jednoczesnym założeniu, że przy jednym obiekcie nie może być mniej niż 4 miejsca postojowe.
  - e. minimum 4 miejsca na 10 osób przewidywanych do zgromadzenia się na terenie przestrzeni publicznej
- 9) ilość miejsc postojowych musi być dostosowana do rodzaju prowadzonej w obiektach działalności, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych na parkingach musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki.
- 10) Przy projektowaniu budynków i sposobu zagospodarowania działki należy przestrzegać w szczególności przepisów ustaw:
  - a. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki,
  - b. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie
  - c. w zakresie zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe
  - d. w zakresie przestrzegania warunków ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

## § 8

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

#### **1. Zasady ochrony środowiska**

- 1) obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód z parkingów i powierzchni utwardzonych,
- 2) obowiązek przestrzegania zasady, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 3) wykonywanie nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, linii napowietrznych i kablowych, podziemnych rurociągów oraz innych obiektów liniowych, w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych,
- 4) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,

- 5) stosowanie ekologicznych, posiadających odpowiednie atesty, nośników energii do ogrzewania pomieszczeń i ewentualnych procesów produkcyjnych lub w usługach.

## 2. Zasady ochrony przyrody:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub rzek i cieków wodnych,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie naruszałoby równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
- 4) zakaz grodzenia dostępu do brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m a także ustanawiania zakazu lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren
- 5) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej;
- 6) zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie.

## 3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nową zabudowę mieszkaniową na obszarze planistycznym objętym niniejszym opracowaniem ogranicza się do budynków jednorodzinnych wolnostojących,
- 2) ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej minimum na połowie wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

## § 9

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Stosownie do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszystkie osoby, które prowadząc roboty ziemne (w szczególności w strefie ochrony archeologicznej, występującej w północnej części jednostki urbanistycznej A) odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów tej ustawy, w szczególności dotyczących:

1. wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2. zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
3. niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu, wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.

## § 10

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Za przestrzeń publiczną, wymagającą szczególnego projektowania i realizacji uważa się:
  - 1) przestrzeń wydzieloną z powierzchni terenu, na którym realizowane będą obiekty użyteczności publicznej,
  - 2) przestrzeń pozostającą w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym, gdzie należy kształtować ciągi piesze, ścieżki rowerowe, oświetlenie
2. Na części działki wydzielonej pod urządzenie przestrzeni publicznej realizowane być mogą:
  - 1) przejścia dla pieszych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na rozdzielczość ruchu pieszego i kołowego,
  - 2) oświetlenie,
  - 3) zieleń urządzone,

- 4) obiekty małej architektury,
- 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych; ilość miejsc postojowych – jak w § 5 ust. 2 pkt 7.

## § 11

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów**

1. Na obszarze planistycznym występują następujące szczególne formy ochrony przyrody:
  - 1) ustanowiony w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, gdzie ustanowione zostały również:
    - a. strefa szczególnej ochrony ekologicznej na terenie zalewowym rzeki Wkry,
    - b. strefa zwykła na całym obszarze opracowania,
2. Na terenach wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony, ustalonych w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r., a w szczególności
  - 1) na całym obszarze WOCHK
    - a. ochrona zróżnicowanych ekosystemów, wartościowych ze względu na możliwości zaspakajania potrzeb związanych z turystyką a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych,
    - b. poprzedzanie projektów wznoszenia nowych budowli piętrzących na ciekach wodnych analizą bilansu wodnego,
    - c. zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach, poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących,
    - d. utrzymanie i tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej wpływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
    - e. zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji wodnej powinny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenów, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu,
  - 2) w strefie szczególnej ochrony ekologicznej
    - a. zakaz likwidowania zadrzewień jeśli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia budowy urządzeń wodnych,
    - b. zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z budową urządzeń wodnych,
  - 3) w strefie zwykłej:
    - a. dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jedynie w przypadku, gdy przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.,
    - b. zakaz zmiany naturalnego charakteru rzek i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, z wyjątkiem miejsc lokalizacji urządzeń wodnych nie kolidujących z celami ochrony środowiska na Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
    - c. zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową urządzeń wodnych,
    - d. zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 20,0 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych
3. Na obszarze planistycznym występują, określone na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wyznaczone granicą prawdopodobieństwa wystąpienia wody 1% i oznaczone na rysunku planu.
  - 1) na terenach, o których mowa w pkt 3, występuje:

- a. zakaz nowej zabudowy kubaturowej oprócz urządzeń wodnych, o których mowa w przepisach prawa wodnego,
- b. obowiązek uwzględniania ograniczeń, wynikających z faktu położenia terenów w strefie zalewowej, we wszystkich działaniach podejmowanych w obrębie już zabudowanych działek.

4. Na obszarze planistycznym, nie występują:

- 1) ustalone w trybie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska :
  - obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe,
  - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których występują te ruchy;
- 2) określone przepisami ustawy Prawo wodne ujęcia wody i strefy ich ochrony,
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) obiekty kultury współczesnej, w rozumieniu przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym występuje obowiązek:

- 1) przestrzegania zasady, że ustalenia niniejszego planu kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości,
- 2) przestrzegania zasady, że zabudowa i zagospodarowanie terenów nie może naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu jednostek organizacyjnych a także interesu osób trzecich.

#### § 12

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

Istniejący układ granic własności gruntów nie wymaga ustalania w niniejszym planie miejscowym, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

#### § 13

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

1. Na przedmiotowym obszarze planistycznym nie ustala się:
  - 1) tymczasowych form zabudowy,
  - 2) tymczasowego zagospodarowania terenów,
2. Na przedmiotowym obszarze planistycznym ustala się:
  - 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających dróg,
  - 2) zakaz zabudowy na terenach rolnych przeznaczonych do zalesienia,
  - 3) zakaz zabudowy na terenach zieleni nieurządzonej.

#### § 14

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

1. System komunikacji
  - 1) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
**1KDZ; 4KDZ;**

**2KDD; 13KDD; 14KDD; 15KDD; 19KDD; 20KDD; 21KDD; 22KDD; 23KDD;  
27KDD; 28KDD; 31KDD; 32KDD; 33KDD; 35KDD; 38KDD; 39KDD; 40KDD;  
41KDD; 42KDD; 43KDD; 45KDD; 46KDD; 47KDD; 49KDD; 53KDD; 54KDD;**



**3KDW; 5KDW; 6KDW; 7KDW; 8KDW; 9KDW; 10KDW; 11KDW; 12KDW;  
16KDW; 17KDW; 24KDW; 29KDW; 30KDW; 34KDW; 37KDW; 44KDW;  
48KDW; 50KDW; 51KDW;**

**18KP; 25KP; 26KP; 36KP; 52KP;**

obowiązują następujące ustalenia:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4
1KDZ	Droga zbiorcza	15,0	Droga powiatowa, wymagająca przebudowy
4KDZ	Droga zbiorcza	20,0	Mały odcinek istniejącej drogi zbiorczej
Wszystkie wymienione wyżej drogi KDD	Drogi dojazdowe	10,0	Drogi wymagające budowy lub przebudowy, zgodnie z warunkami technicznymi. W liniach rozgraniczających drogi możliwa realizacja ścieżki rowerowej.
Wszystkie wymienione wyżej drogi KDW	Istniejące drogi wewnętrzne	Jak na rysunku planu	
Wszystkie wymienione wyżej drogi KP	Istniejące drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do pól	Jak na rysunku planu	Mogą być wykorzystane jako ścieżki rowerowe

- 2) nowo wydzielana droga wewnętrzna stanowiąca dostęp do drogi publicznej z więcej niż 4 działek budowlanych, musi posiadać szerokość 8,0 m, a budowa drogi, zgodnie z odrębnymi przepisami,
- 3) nowo wydzielany dojazd i dojście stanowiące dostęp do maksymalnie 4 działek budowlanych, realizowany jako ciąg pieszo-jezdny, musi posiadać szerokość 5,0 m
- 4) parametry techniczne dróg publicznych powinny spełniać ustalenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 5) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt. 4):
  - a. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
  - b. możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz warunków zgody zarządcy drogi.
- 6) parametry techniczne dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych powinny spełniać ustalenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 7) podczas modernizacji i budowie dróg przestrzegać przepisów ustawy prawo wodne w stosunku do cieków i kanałów melioracyjnych, które znajdują się na trasie tych dróg.
- 8) drogi nieprzelotowe należy kończyć manewrowymi placami o wymiarach minimum 16,0 x 16,0 m lub o promieniu 8,00 m.
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych:
  - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od:
- od brzegów rzek i cieków wodnych - 20,0 m,
  - od ściany lasu - 16,0 m

## 2. Systemy infrastruktury technicznej

### 1) Zaopatrzenie w wodę:

- a. z rozbudowywanej komunalnej sieci wodociągowej,
- b. lokalizacja sieci w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią, lub na innych terenach w uzgodnieniu z właścicielami gruntów,
- c. do czasu budowy komunalnej sieci wodociągowej dopuszczalne jest budowa własnych ujęć wody,
- d. przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami:
  - rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
  - rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

### 2) Odprowadzanie ścieków:

- a. do sieci kanalizacji komunalnej,
- b. do czasu budowy kanalizacji komunalnej - do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c. inne rozwiązania odprowadzania ścieków dopuszczalne w miarę powstających możliwości i rozwiązań technicznych,
- d. odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzanych ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu i obiektów usługowych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do rowów przydrożnych lub do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- e. zagospodarowanie wód opadowych na terenach zabudowy, na własnej działce.

### 3) Energia elektryczna:

- a. zaopatrzenie obiektów powstających we wsi Śniadówko z istniejących lub rozbudowywanych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych oraz ze stacji transformatorowych (wg. dokumentacji branżowej), na których lokalizację inwestor musi udostępnić teren,
- b. realizacja sieci elektroenergetycznych, niezbędnych dla projektowanej zabudowy, następować może na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz na innych terenach udostępnianych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym operatora sieci,
- c. realizacja nowych i przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad ustalonych w przepisach Prawa energetycznego,
- d. realizacja oświetlenia ulicznego w ciągach dróg publicznych,
- e. w projektach zagospodarowania terenu lub działki należy przewidzieć rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia sytuowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenów wokół obiektów,
- f. zakaz nasadzeń, pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3.0 m,
- g. nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,

- h. w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi przy realizacji planu zagospodarowania działki koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy pokryje Wnioskodawca.
- 4) Telekomunikacja
- a. dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych następować będzie stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i jej sąsiedztwie,
  - b. rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej oraz budowa niezbędnych elementów zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego gminy, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - c. dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii,
  - d. zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, konieczny jest rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą sieci hotspotów.
- 5) Ogrzewanie:
- a. ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b. zakaz stosowania paliwa stałego,
  - c. obiekty należy wyposażać w instalacje ciepłone zasilane elektrycznością, paliwem gazowym, lekkim olejem opałowym lub innym paliwem ekologicznym,
  - d. możliwość stosowania indywidualnych odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych, w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła,
  - e. ogrzewanie kominkowe może być stosowane jedynie jako ogrzewanie dodatkowe.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury:
- a. niezbędne modernizacje sieci infrastruktury technicznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji z wyjątkiem przypadków, kiedy modernizacja sieci związana jest ze zmianą sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym, w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, przewidziano inny przebieg tych sieci,
  - b. nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią. Inny przebieg sieci – dopuszczalny, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi w tym zakresie, przyjętymi na etapie projektowania inwestycji, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów szczególnych i uwarunkowań miejscowych,
  - c. przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych w projekcie zagospodarowania terenu lub działki,
  - d. szczegółowe rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury, zostanie określone w projektach zagospodarowania działki lub terenu, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę tych sieci,
  - e. na przedmiotowym terenie mogą być lokalizowane urządzenia infrastruktury, związane z realizacją celów publicznych wymienionych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, pod warunkiem, że spełniać one będą wymagania ustalone w odrębnych przepisach.
- 7) Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasilanie obiektów budowlanych z tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w okresie realizacji, oraz z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych a także z uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę tych obiektów.

**ROZDZIAŁ III**  
**USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**  
**PRZEDSTAWIONYCH W ZAŁĄCZNIKU NR 1**

§ 15

1. Ustalenia tekstowe dla poszczególnych, oznaczonych symbolem, terenów przedstawionych w załączniku Nr 1a obowiązują w następującym zakresie:
  - 1) przeznaczenie terenów pod różne funkcje lub różne sposoby zagospodarowania,
  - 2) zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
  - 3) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Wymienione wyżej ustalenia, uzupełnione ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 2 niniejszej uchwały, stanowią obowiązkowy zakres planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy.

§ 16

**Przeznaczenie terenów na różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania.**

1. Ustala się następujące, oznaczone także na rysunku planu, przeznaczenie terenów:
  - 1) **MN,L** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
  - 2) **MN,U** - zabudowa mieszkaniowa, z wolnostojącymi budynkami jednorodzinnymi, oraz zabudowa związana z usługami,
  - 3) **MN** - zabudowa mieszkaniowa, z wolnostojącymi budynkami jednorodzinnymi,
  - 4) **U** - zabudowa związana z usługami,
  - 5) **ZL** - las,
  - 6) **ZLz** - grunty do zalesienia,
  - 7) **ZN** - zieleń nieurządzona,
  - 8) **R** - grunty rolne,
  - 9) **W** - rzeka lub ciek wodny,
  - 10) **KDZ** - droga zbiorcza,
  - 11) **KDD** - droga dojazdowa,
  - 12) **KDW** - droga wewnętrzna – dojazd do działek budowlanych,
  - 13) **KP** - droga wewnętrzna - dojazd do pól.
2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskową, oznacza, że na działce, która spełnia parametry ustalone w planie, może być wybudowany jeden budynek jednorodzinny lub letniskowy oraz wbudowany lub wolnostojący garaż a także budynek gospodarczy. Ustala się zakaz zmiany przeznaczenia budynku gospodarczego na mieszkalny, jeśli na działce istnieje już jeden budynek mieszkalny.
3. Wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny oznaczono symbolami - literami i cyframi (np. A11MN,L), gdzie:
  - 1) pierwsza (litera) – oznacza jednostkę urbanistyczną,
  - 2) druga (cyfra) - oznacza numer terenu w jednostce,
  - 3) trzecia (litery) - oznacza przeznaczenie terenu, przecinek między rodzajami przeznaczenia oznacza, że są one równorzędne i mogą być realizowane razem lub oddzielnie.

## Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

**I. Jednostka urbanistyczna A** – położona po wschodniej stronie drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ. Jest to jednostka położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i jej terenów zalewowych, z bogatą rzeźbą terenów, o zabudowie letniskowej z kilkoma siedliskami rolniczymi.

W zagospodarowaniu wymienionych niżej terenów należy uwzględnić, dodatkowo, odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych dotyczących realizowanych inwestycji.

Na terenie tej jednostki urbanistycznej w związku z występowaniem terenów zagrożonych powodzią, przy projektowaniu budynków w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią należy każdorazowo, od Dyrektora RZGW w Warszawie, uzyskać poziom rzędnej „0” dla tych budynków.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1ZL; A10ZL; A16ZL; A21ZL; A27ZL;**
  - 1) gospodarka leśna – zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - 2) zakaz zmiany ukształtowania krawędzi skarpy, poza działaniami związanymi z ochroną przed powodzią,
  - 3) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych.
  
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2MN,L; A5MN,L; A13MN,L; A14MN,L; A15MN,L; A17MN,L; A19MN,L; A22MN,L; A23MN,L; A25MN,L** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zasady zagospodarowania terenów:
    - a. możliwość uzupełnienia zabudowy na wolnych od zabudowy działkach, które spełniają parametry działki budowlanej w rozumieniu ustaleń zawartych w §3 ust 2 pkt 5 niniejszej uchwały,
    - b. możliwe łączenie istniejących działek budowlanych,
    - c. wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - d. wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
    - e. obsługa komunikacyjna
      - z istniejących lub projektowanych dróg publicznych
      - z istniejących, stanowiących połączenie z drogą publiczną, dróg wewnętrznych,
      - z istniejących dojazdów do działek, lub zjazdów z drogi publicznej,
      - z nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów do działek, których parametry ustalono w § 11 ust 1;
    - f. obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce inwestora,
    - g. linie zabudowy – jak ustalono w § 11 ust 1 pkt 8 i 9
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, przy czym wysokość obiektów na działce nie może przekraczać 9,0 m,
    - b. poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,60 m od gruntu rodzimego, chyba, że ukształtowanie terenu wiąże się z koniecznością innego rozwiązania,
    - c. kąt nachylenia połaci dachowych, przy stosowaniu dachu dwu lub wielospadowego, nie może przekraczać 45<sup>0</sup>,

- d. powierzchnia zabudowy działki obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 25% jej powierzchni całkowitej.
  - e. udział powierzchni biologicznie czynnej musi wynosić nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej działki.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A3MN,U; A7MN,U; A9MN,U; A20MN,U; A24MN,U; A26MN,U;** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a. dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia budynków siedliska na inne cele, zgodne z przeznaczeniem terenu,
    - b. zabudowa nowych działek, zgodnie z przeznaczeniem terenu
    - c. obsługa komunikacyjna
      - z istniejących lub projektowanych dróg publicznych
      - z istniejących, stanowiących połączenie z drogą publiczną, dróg wewnętrznych,
      - z istniejących dojazdów do działek, lub zjazdów z drogi publicznej,
      - z nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów do działek, których parametry ustalono w § 11 ust 1
      - obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce inwestora.
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - d. wielkość nowej działki budowlanej przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym
      - powierzchnia zabudowy nie może być większa niż
    - e. wielkość działki budowlanej, na której planuje się budowę budynku mieszkalnego i odrębnego obiektu usługowego, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
    - a. wielkość działki budowlanej, na której planuje się obiekt usługowy może być dostosowana do wielkości planowanej inwestycji
    - b. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, przy czym wysokość obiektów na działce, nie może przekraczać 9,00 m,
    - c. poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,60 m od gruntu rodzimego, chyba, że ukształtowanie terenu wiąże się z koniecznością innego rozwiązania,
    - d. kąt nachylenia połaci dachowych, przy stosowaniu dachu dwu lub wielospadowego, nie może przekraczać 45<sup>0</sup>,
    - e. powierzchnia zabudowy działki obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 30% jej powierzchni całkowitej,
    - f. udział powierzchni biologicznie czynnej musi wynosić nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej działki.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A4ZN; A6ZN; A8ZN; A12ZN; A18ZN;** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz zmiany ukształtowania terenu strefie zalewowej, której granicę oznaczono na rysunku planu, poza działaniami związanymi z ochroną przed powodzią lub z budową urządzeń wodnych
  - 2) zakaz zmiany roślinności występującej na skarpach, brzegach rzeki i łąkach nadrzecznych oraz w lasach, położonych w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3) zakaz jakiegokolwiek trwałej zabudowy kubaturowej, poza urządzeniami wodnymi,
  - 4) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające jak:
    - a. plaże trawiaste (sezonowo), realizacja terenowych urządzeń rekreacyjnych (pomosty drewniane), wraz z niezbędnym, przenośnym zapleczem sanitarnym,
    - b. nadziemne urządzenia liniowe – zgodnie z przepisami.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **A11W**; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) gospodarka wodna zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przepisów ustawy prawo wodne,

**II. Jednostka urbanistyczna B** - położona po zachodniej stronie drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ. Jest to jednostka, na której występuje znacznie mniej ograniczeń wynikających z ochrony przyrody, przeznaczona w większości pod zabudowę jednorodzinna, z enklawami zabudowy jednorodzinne uzupełnionej usługami.

W zagospodarowaniu wymienionych niżej terenów należy uwzględnić, dodatkowo, odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych dotyczących realizowanych inwestycji.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B1ZL; B2ZL; B10ZL; B11ZL; B20ZL; B21ZL; B29ZL; B30ZL; B48ZL; B51ZL; B52ZL; B59ZL; B68ZL; B70ZL; B71ZL**

obowiązują następujące ustalenia:

- 1) gospodarka leśna – zgodne z planem urządzenia lasu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami

**B12ZLz; B22ZLz; B31ZLz; B49ZLz; B50ZLz;**

obowiązują następujące ustalenia:

tereny do sukcesywnego zalesienia, z gospodarką zgodną z planem urządzenia lasu

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami

**B3MN; B4MN; B5MN; B6MN; B7MN; B8MN; B9MN; B16MN; B17MN; B18MN; B27MN; B34MN; B35MN; B43MN; B45MN; B46MN; B53aMN; B53bMN; B54MN; B56MN; B58aMN; B58bMN; B58cMN; B58dMN; B60MN; B61MN; B63MN; B64MN; B66MN; B67MN;**

obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zagospodarowania terenu:

- a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach budowlanych, dostępnych z dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez istniejące drogi wewnętrzne lub dojazdy do działek,
- b. możliwe łączenie istniejących działek budowlanych,
- c. warunkiem wydzielania nowych działek jest uzyskanie działek budowlanych o wielkości nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>,
- f. zabudowa nowych działek, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- g. obsługa komunikacyjna nowych działek budowlanych:
  - z istniejących lub projektowanych dróg publicznych,
  - z istniejących, stanowiących połączenie z drogą publiczną, dróg wewnętrznych,
  - z istniejących dojazdów do działek, lub zjazdów z drogi publicznej,
  - z nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów do działek, których parametry ustalono w § 11 ust 1; dostępnych z publicznych dróg dojazdowych
  - obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce inwestora, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust 2 pkt. 7 i 8
- d. możliwość zmiany zabudowy letniskowej na mieszkalną z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a. nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, nie większa jednak niż 9,00 m,
- b. rzędna parteru nie więcej niż 0,60 m nad poziomem terenu, chyba, że ukształtowanie terenu wiąże się z koniecznością innego rozwiązania,
- c. kąt nachylenia połaci dachowych, przy stosowaniu dachu dwu lub wielospadowego, nie może przekraczać  $45^{\circ}$ ,
- d. powierzchnia zabudowy działki obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 20% jej powierzchni całkowitej,
- e. udział powierzchni biologicznie czynnej musi wynosić nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej działki,
- f. usuwanie drzew z działek ze starym drzewostanem podlega przepisom ustawy o ochronie przyrody.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami

**B19aMN,U; B19bMN,U; B26MN,U; B28aMN,U; B28bMN,U; B36MN,U; B39MN,U; B40MN,U; B41MN,U; B42MN,U; B44MN,U B47MN,U; B55MN,U; B57MN,U; B62MN,U-2; B65MN,U-2; B73MN,U; B74MN,U;**

obowiązują następujące ustalenia:

- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a. dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia budynków siedliska na inne cele, zgodne z przeznaczeniem terenu,
  - b. zabudowa działek obiektami – zgodnie z przeznaczeniem
  - c. obsługa komunikacyjna
    - z istniejących lub projektowanych dróg publicznych
    - z istniejących, stanowiących połączenie z drogą publiczną, dróg wewnętrznych,
    - z istniejących dojazdów do działek, lub zjazdów z drogi publicznej,
    - z nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów do działek, których parametry ustalono w § 11 ust 1
    - obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce inwestora, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust 2 pkt. 7 i 8.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a. wielkość nowej działki budowlanej przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym
  - b. wielkość działki budowlanej, na której planuje się budowę budynku mieszkalnego i odrębnego obiektu usługowego, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 5) wielkość działki budowlanej, na której planuje się tylko obiekt usługowy może być dostosowana do wielkości planowanej inwestycji
- 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie może przekraczać 9,00 m,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 0,60 m od gruntu rodzimego, chyba, że ukształtowanie terenu wiąże się z koniecznością innego rozwiązania,
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych, przy stosowaniu dachu dwu lub wielospadowego, nie może przekraczać 45<sup>o</sup>,
- 9) powierzchnia zabudowy działki obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 30% jej powierzchni całkowitej,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej musi wynosić nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej działki,
- 11) usuwanie drzew z działek ze starym drzewostanem podlega przepisom ustawy o ochronie przyrody.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B69U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu:



- a. teren może być zagospodarowany obiektami związanymi z usługami publicznymi,
  - b. zagospodarowanie terenu właściwe dla realizowanych obiektów usługowych,
  - c. obowiązek zabezpieczenia na działce inwestora odpowiedniej ilości miejsc postojowych,
  - d. min 30% powierzchni działki ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - e. obowiązek zagospodarowania terenu jako przestrzeni publicznej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a. wysokość obiektów na działce nie może przekroczyć 15,0 metrów,
  - b. linia zabudowy, jak na rysunku planu,
  - c. obiekty muszą pełnić rolę identyfikatorów przestrzeni, przez zastosowanie wyróżniającej się w krajobrazie formy lub koloru elewacji.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B72R**, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) grunty rolne bez prawa budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
  - 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi terenów budowlanych położonych poza tym obszarem.
7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B13ZN, B15ZN, B23ZN, B25ZN, B32ZN, B33ZN, B38ZN** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) tereny zieleni nie urządzonej, stanowiące naturalną obudowę cieków wodnych,
  - 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B14W; B24W; B37W**; obowiązują następujące ustalenia:
- 1) gospodarka wodna na istniejącym cieku wodnym zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
  - 2) urządzenia wodne możliwe, pod warunkiem, że zgodne będą z zasadami gospodarki wodnej na tym cieku.

#### § 18

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

Stawka procentowa, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

B16MN; B17MN; B18MN; B19bMN,U;

B26MN; B27MN; B28bMN,U;

B34MN; B35MN;

B42MN,U; B44MN,U; B45MN;

B53bMN; B58bMN; B58dMN

B46MN; B65MN,U

wynosi 20%

### ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

#### § 19

Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano następujące zgody:

- 1. na grunty leśne nie stanowiące własności Skarbu Państwa – decyzja z dnia 09.04.2004 r. (sygnatura: WŚR.VIII.6112-14/04) oraz decyzja z dnia 24.01.2011 r. (sygnatura: RW-RM.II.6111.83.2010.KJ).

§ 20

W granicach objętych niniejszym planem uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek, etap II - wieś Śniadówko, uchwalony przez Radę Gminy w Pomiechówku, w dniu 22.10.2003 r. uchwałą Nr XI/106/2003

§ 21

Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§ 22

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Pomiechówek