

UCHWAŁA NR
RADY GMINY POMIECHÓWEK
Z DNIA.....

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek
dla części wsi Błędowo”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) i art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm) w związku z uchwałą Nr XLVII/280/10 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 maja 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla części wsi Błędowo”, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek” zatwierdzonym uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r. Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części wsi Błędowo zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

a) dla jednostki A:

- od północy – granica południowa działek 1, 4, 12,
- od wschodu – wzdłuż zachodniej granicy drogi powiatowej o nr ewid. 75,
- od południa - wzdłuż granicy obrębu wsi Śniadówko, wzdłuż północnej granicy działki nr ewid. 64,
- od zachodu - wzdłuż granicy obrębu wsi Pomocnia, wzdłuż południowo - wschodniej granicy działki nr ewid. 18 i wzdłuż granicy obrębu wsi Pomocnia.

b) dla jednostki B:

- od północy: północna granica części działki nr ewid. 64;
- od wschodu: zachodnia granica działki o nr ewid. 67;
- od południa i zachodu: granica obrębu wsi Błędówko.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1., pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 2. 1. Ilekroć w planie jest mowa o określeniach takich jak:

- 1) „**teren**” - należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „**wskaźnik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 4) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 5) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 6) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenów; przeznaczenie terenu może być przeznaczeniem podstawowym lub towarzyszącym;
- 7) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie własnym inwestycji, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu inwestycji;
- 8) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 9) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 10) „**ciąg pieszo-jezdny**” – należy przez to rozumieć ogólnodostępne, publiczne połączenie komunikacyjne piesze i jezdne, o parametrach określonych w planie, możliwe do rozwiązania bez wydzielania osobnych części przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, z dopuszczonym przebiegiem sieci inżynierskich w ramach całej szerokości pasa;
- 11) „**reklama**” należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 12) „**szyld**” należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są podstawowymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową;
- 3) ML/MN – teren zabudowy letniskowej z równoważną zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 4) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych;
- 5) U – teren zabudowy usług komercyjnych;
- 6) UT – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 7) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 8) ZL – teren lasu;
- 9) RP – teren rolny;
- 10) WSR – teren rowu melioracyjnego;
- 11) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 15) KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Rozdział 3

Ustalenie dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 4) dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących budynków:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w planie;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9,0 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych;
 - b) 10,0 m - dla budynków usługowych;
 - c) 6,0 m – dla budynków gospodarczych i garażowycho ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) ustalenia o których mowa w pkt 6, nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 2, z zastrzeżeniem pkt.9;
- 9) drugą kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu połaci dachowych większym niż 25° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 10) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się układ głównych połaci dachu symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszej niż 25°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) ustala się dla dachów dwuspadowych i wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) zakazuje się stosowania imitacji połaci dachowych na ścianach budynków;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;

2. Zasady realizacji ogrodzeń.

- 1) ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew i obiektów infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ustala się wycofanie ogrodzeń o 1,5 m od strony terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem WSR;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek ciągów pieszo – jezdnych;
- 4) dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi po spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,80 m,
 - b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,4 m od poziomu terenu;
 - c) ogrodzenia ażurowe minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gaziociągu;

3. Zasady rozmieszczania reklam.

- 1) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, ML/MN, MNL** pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **MN-U, U, KS, UT** pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamowego 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12 m²;
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) nakazuje się nawiązanie powierzchni ekspozycyjnej wolno stojących nośników reklamy do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie, a także innych nośników reklamy o porównywalnej wielkości;
 - e) dopuszcza się umieszczanie informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznych;
 - f) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **ZL, RP, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KDW**;

§ 6. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN, ML/MN, MNL** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

§ 7. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
 - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 8. 1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych do ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych oraz ulic usytuowanych poza obszarem opracowania planu.

- 1) ustala się wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:

- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
- b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
- c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;

- 2) ustala się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum: 6 m;

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w domu mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) dla zabudowy letniskowej – 1 miejsce postojowe;
 - c) dla lokali użytkowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) dla obiektów hotelowych – 5 miejsc postojowych na 10 pokoi hotelowych;
 - e) dla gastronomii i rozrywki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - f) dla handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - g) dla usług pozostałych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, ciągach pieszo – jezdnych oraz w drogach wewnętrznych, według przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej według pkt 1, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: A1.ZL, A3.ZL, A4.ZL, A18.ZL, A19.ZL, B1.ZL, B2.ZL, B3.ZL, C1.ZL, C2.ZL, C3.ZL, D1.ZL;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno być poprzedzone przebudową przez inwestora sieci drenarskich;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: A1.ZL, A3.ZL, A4.ZL, A18.ZL, A19.ZL, B1.ZL, B2.ZL, B3.ZL, C1.ZL, C2.ZL, C3.ZL, D1.ZL;
- 6) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów sieci;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. $\varnothing 90$;

2) indywidualne ujęcia wody na działkach dopuszcza się wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociągową.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się podłączenie budynków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. \varnothing 160;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 4) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN, ML/MN, MN-U odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstania, wody te należy zagospodarować lub odprowadzić do ziemi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych – powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach na działkach lub odprowadzać do kanałów deszczowych;
- 3) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 4) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do zbiorników retencyjnych lub kanalizacji;
- 5) wody opadowe odprowadzone z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być wprowadzone do wód powierzchniowych i do ziemi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy, rowy trawiaste, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub kanalizację deszczową;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę sieci gazowej;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 2) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;

8. W zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

- 1) ustala się realizację sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
- 2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu skablowania tych linii;
- 3) ustala się realizację kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych wyłącznie w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
- 4) na terenach: MN, MNL, ML/MN oraz MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym stacje telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;

- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki na każdej działce.

§ 10. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

Rozdział 4

Ustalenie szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A5.MN, A6.MN, A7.MN, A8.MN, A9.MN, A10.MN, B8.MN, B12.MN, B13.MN, B14.MN, B15.MN, B16.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, B20.MN, B21.MN, C10.MN, C11.MN, C12.MN, C13.MN, C14.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN, C18.MN, C19.MN, C20.MN, C21.MN, C22.MN, C23.MN, C24.MN, C25.MN, C26.MN, C27.MN, C28.MN, D2.MN, D3.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) obiekty infrastruktury technicznej.
 - e) infrastruktura drogowa.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - 2) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
 - 6) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) A5.MN z terenu: A25.KPJ;
 - b) A6.MN z terenów: 4.KDL, 5.KDD, A23.KDw, A22.KPJ;
 - c) A7.MN z terenów: 5.KDD, A23.KDw;
 - d) A8.MN z terenów: 5.KDD, A21.KPJ, A22.KPJ;
 - e) A9.MN z terenów: 5.KDD, A21.KPJ, A22.KPJ, A24.KDw;
 - f) A10.MN z terenów: 1.KDZ, 4.KDL, 5.KDD;
 - g) B8.MN z terenów: 1.KDZ, B22.KDw, B23.KDw;
 - h) B12.MN z terenu: B24.KDw;
 - i) B13.MN z terenów: B24.KDw, B25.KDw, B26.KDw;
 - j) B14.MN z terenu: B26.KDw;
 - k) B15.MN z terenów: 6.KDD, B25.KDw, B26.KDw, B32.KPJ; B27.KDw, B28.KDw, B29.KDw, B30.KDw, B31.KDw;
 - l) B16.MN z terenów: 6.KDD, B32.KPJ;
 - m) B17.MN z terenów: 6.KDD, B26.KDw;
 - n) B18.MN z terenu: 6.KDD;
 - o) B19.MN z terenów: 6.KDD, B35.KDw;

- p) B20.MN z terenu: B35.KDW;
- q) B21.MN z terenu: B35.KDW;
- r) C10.MN z terenów: 6.KDD, C35.KDW, C41.KDW, C42.KDW, C56.KDW, C57.KDW;
- s) C11.MN z terenów: 6.KDD, C56.KDW, C58.KDW;
- t) C12.MN z terenów: C56.KDW, C57.KDW;
- u) C13.MN z terenów: C35.KDW, C50.KDW, C51.KDW;
- v) C14.MN z terenów: C35.KDW, C41.KDW, C42.KDW, C43.KDW, C44.KDW, C45.KDW;
- w) C15.MN z terenów: C35.KDW, C50.KDW, C51.KDW, C52.KDW, C53.KDW, C54.KDW;
- x) C16.MN z terenu: C51.KDW;
- y) C17.MN z terenów: C35.KDW, C42.KDW, C45.KDW, C46.KDW oraz z drogi poza granicami planu;
- z) C18.MN z terenów: C35.KDW, C51.KDW, C54.KDW, C55.KDW oraz z drogi poza granicami planu;
- aa) C19.MN z terenów: 6.KDD, C29.KDW;
- bb) C20.MN z terenów: 6.KDD, C29.KDW;
- cc) C21.MN z terenów: C37.KDW, C39.KDW, C40.KDW;
- dd) C22.MN z terenów: C29.KDW, C40.KDW;
- ee) C23.MN z terenów: C37.KDW, C39.KDW, C40.KDW;
- ff) C24.MN z terenów: C30.KDW, C36.KDW, C37.KDW;
- gg) C25.MN z terenów: C36.KDW, C37.KDW;
- hh) C26.MN z terenu: C37.KDW;
- ii) C27.MN z terenów: C30.KDW, C33.KDW, C34.KDW, C36.KDW oraz z drogi poza granicami planu;
- jj) C28.MN z terenów: C31.KDW, C32.KDW, C36.KDW, C37.KDW;
- kk) D2.MN z terenów: 7.KDD, 8.KDD, D4.KDW;
- ll) D3.MN z terenów: 8.KDD, D4.KDW;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: B12.MN, B13.MN, B14.MN, B15.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, B20.MN, B21.MN, C10.MN, C11.MN, C12.MN, C13.MN, C14.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN, C18.MN, C19.MN, C21.MN, C22.MN, C24.MN, C27.MN, C28.MN zgodnie z rysunkiem planu położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odsunięcie zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na odległość 5 m od osi linii w każdą stronę na terenach oznaczonych symbolami: A5.MN, A9.MN, A10.MN, B8.MN, B12.MN, B13.MN, B15.MN, C20.MN, C21.MN, C22.MN, C23.MN zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: 5.MN, A9.MN, A10.MN, B8.MN, B12.MN, B13.MN, B15.MN, C20.MN, C21.MN, C22.MN, C23.MN wymienione w pkt 2 tracą moc w przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną;
- 4) ustala się zagospodarowanie od granic gruntów leśnych terenów oznaczonych symbolami: A5.MN, A6.MN, B8.MN, B12.MN, B16.MN, C24.MN, C27.MN, D3.MN zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren oznaczony symbolem A10.MN częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/6) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 18m.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A15.MN-U, A16.MN-U, A17.MN-U, B7.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U, C8.MN-U, C9.MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej;
- 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym;
- 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 3 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) A15.MN-U z terenu: A25.KPJ;
 - b) A16.MN z terenów: 1.KDZ, A24.KDw, A22.KPJ;
 - c) A17.MN z terenu: A24.KDw;
 - d) B7.MN z terenów: 1.KDZ, 4.KDL, B22.KPJ;
 - e) B9.MN-U z terenu: 1.KDZ;
 - f) B10.MN-U z terenu: 2.KDZ;
 - g) C8.MN-U z terenu: 3.KDZ, C37.KDw, C40.KDw;
 - h) C9.MN-U z terenu: 3.KDZ, C30.KDw, C37.KDw;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego;
- 3) ustala się zagospodarowanie od granic gruntów leśnych terenów oznaczonych symbolami: A15.MN-U, A16.MN-U, B7.MN-U, B9.MN-U, B10.MN-U, C9.MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy letniskowej z równoważną zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A11.ML/MN, A12.ML/MN, A13.ML/MN, A14.ML/MN, C7.ML/MN.**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa letniskowa;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- 2) ustala się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bądź jednego budynku letniskowego;
- 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) letniskowej 1 kondygnacja nadziemne – 7 m
 - b) mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 8 m;
 - c) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;

7) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) A11.ML/M z terenu: A22.KPJ;
- b) A12.ML/MN z terenu: A22.KPJ;
- c) A13.ML/MN z terenów: A21.KPJ, A22.KPJ;
- d) A14.ML/MN z terenów: 1.KDZ, 4.KDL;
- e) C7.ML/MN z terenów: 3.KDZ, 6.KDD, C29.KDW;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) nakazuje się odsunięcie zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na odległość 5 m od osi linii w każdą stronę na terenach oznaczonych symbolami A12.ML-MN i A13.ML-MN zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami A12.ML-MN i A13.ML-MN wymienione w pkt 1 tracą moc w przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 18m.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A20.MNL**, **B6.MNL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;

2) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

4) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;

5) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) A20.MNL z terenu: 4.KDL;
- b) A6.MNL z terenu: 4.KDL;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się przeznaczanie maksymalnie: 300 m² powierzchni z poszczególnych działek na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;

3) nakazuje się utrzymanie uprawy leśnej na 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren oznaczony symbolem B6.MNL częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/6) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) nakazuje się odsunięcie zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na odległość 5 m od osi linii w każdą stronę na terenie oznaczonej symbolem B6.MNL zgodnie z rysunkiem planu;

2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem B6.MNL wymienione w pkt 1 tracą moc w przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną;

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 2.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 22m.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **B11.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 2) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje naziemne – 10 m;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
 - 6) ustala się zjazdy do działek z terenu: 2.KDZ, 6.KDD;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²;
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego;
 - 3) ustala się zagospodarowanie od granic gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

§ 16. 1. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **C6.KS** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - pętla autobusowa;
 - b) przeznaczenie towarzyszące:
 - usługi;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleni urządzonej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się usługi z zakresu obsługi ruchu komunikacyjnego i turystycznego;
 - 2) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 25° – 45°;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej : 1 kondygnacja – 5 m;
 - 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
 - 7) ustala się realizację oświetlenia.
 - 8) ustala się zjazdy do działek z terenu: 6.KDD i drogi poza granicami planu;
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 300;
- b) minimalna szerokość frontu – 15m.

§ 17. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonej na rysunku planu symbolem **A2.UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) urządzenia sportowe;
- b) obiekty małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) obiekty towarzyszące funkcji sportu i rekreacji m.in. toalety, szatnie, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o nachyleniu połaci do 30°;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja naziemna – 5 m;

3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,2;

4) ustala się wyposażenie w obiekty małej architektury typu: ławki, kwietniki;

5) nakazuje się stosowanie ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki;

6) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

7) ustala się realizację oświetlenia;

8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

9) zakazuje się lokalizowania reklam;

10) dopuszcza się zjazd techniczny na teren ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem A22.KPJ.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 700m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 50m.

§ 18. 1. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.ZL, A3.ZL, A4.ZL, A18.ZL, A19.ZL, B1.ZL, B2.ZL, B3.ZL, C1.ZL, C2.ZL, C3.ZL, D1.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zalesienie na terenie oznaczonym symbolem B1.ZL;

2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren oznaczony symbolem B1.ZL częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/8) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B5.RP, C59.RP, C60.RP, C61.RP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rola;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;

3) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren oznaczony symbolem B5.RP częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/8) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 20. 1. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B4.WSR, C4.WSR, C5.WSR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, kładek pieszych i rowerowych.

2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren oznaczony symbolem B4.WSR częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/8) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ jako droga powiatowa;

b) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem 4.KDL jako droga gminna;

c) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD jako drogi gminne;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) obiekty małej architektury;

c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się jednojezdniowe przekroje dróg;

2) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi;

3) ustala się powiązanie drogi oznaczonej symbolem 3.KDZ od południa z drogą we wsi Błędówko;

4) ustala się powiązanie drogi oznaczonej symbolem 4.KDL od zachodu z drogą we wsi Pomocnia;

5) ustala się powiązanie drogi oznaczonej symbolem 6.KDD od zachodu z drogą we wsi Pomocnia;

6) ustala się powiązanie drogi oznaczonej symbolem 7.KDD od zachodu z drogą we wsi Pomocnia;

7) ustala się powiązanie drogi oznaczonej symbolem 8.KDD od południa z drogą we wsi Błędówko;

8) zakazuje się organizacji przyulicznych miejsc postojowych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem: 1.KDZ część szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 2,5 m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicami planu;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem: 2.KDZ część szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 2,5 m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicami planu;
- c) dla terenu oznaczonego symbolem: 3.KDZ część szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 2,5 m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicami planu;
- d) dla terenu oznaczonego symbolem: 4.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m;
- e) dla terenu oznaczonego symbolem: 5.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- f) dla terenu oznaczonego symbolem: 6.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- g) dla terenu oznaczonego symbolem: 7.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- h) dla terenu oznaczonego symbolem: 8.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren oznaczony symbolem 4.KDL częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 50-63/6) w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren oznaczony symbolem 6.KDD położony jest na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A23.KDW, A24.KDW, B22.KDW, B23.KDW, B24.KDW, B25.KDW, B26.KDW, B27.KDW, B28.KDW, B29.KDW, B30.KDW, B31.KDW, B35.KDW, C29.KDW, C30.KDW, C31.KDW, C32.KDW, C33.KDW, C34.KDW, C35.KDW, C36.KDW, C37.KDW, C38.KDW, C39.KDW, C40.KDW, C41.KDW, C42.KDW, C43.KDW, C44.KDW, C45.KDW, C46.KDW, C50.KDW, C51.KDW, C52.KDW, C53.KDW, C54.KDW, C55.KDW, C56.KDW, C57.KDW, C58.KDW, D4.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) drogi wewnętrzne;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację nawierzchni jezdni jako utwardzonej dla terenów oznaczonych symbolami: A23.KDw, A24.KDW, B26.KDW, B35.KDW, C35.KDW, C36.KDW, C.37.KDW, C40.KDW, C42.KDW, C51.KDW;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem: A23.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

- b) dla terenu oznaczonego symbolem: A24.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

- c)

- d) dla terenu oznaczonego symbolem: B22.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;

- e) dla terenu oznaczonego symbolem: B23.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;;

- f) dla terenu oznaczonego symbolem: B24.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- g) dla terenu oznaczonego symbolem: B25.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;

- h) dla terenu oznaczonego symbolem: B26.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;

- i) dla terenu oznaczonego symbolem: B35.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m;

- j) dla terenów oznaczonych symbolami: B27.KDw, B28.KDw, B29.KDw, B30.KDw, B31.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- k) dla terenu oznaczonego symbolem: C29.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- l) dla terenu oznaczonego symbolem: C30.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- m) dla terenu oznaczonego symbolem: C31.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7m;
- n) dla terenu oznaczonego symbolem: C32.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- o) dla terenu oznaczonego symbolem: C33.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- p) dla terenu oznaczonego symbolem: C34.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- q) dla terenu oznaczonego symbolem: C35.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12m;
- r) dla terenu oznaczonego symbolem: C36.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- s) dla terenu oznaczonego symbolem: C37.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- t) dla terenu oznaczonego symbolem: C38.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- u) dla terenu oznaczonego symbolem: C39.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- v) dla terenu oznaczonego symbolem: C40.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- w) dla terenu oznaczonego symbolem: C41.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- x) dla terenu oznaczonego symbolem: C.42.KDw część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- y) dla terenu oznaczonego symbolem: C.43.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- z) dla terenu oznaczonego symbolem: C44.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- aa) dla terenu oznaczonego symbolem: C45.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- bb) dla terenu oznaczonego symbolem: C46.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- cc) dla terenu oznaczonego symbolem: C50.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- dd) dla terenu oznaczonego symbolem: C51.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- ee) dla terenu oznaczonego symbolem: C52.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- ff) dla terenu oznaczonego symbolem: C53.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- gg) dla terenu oznaczonego symbolem: C54.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- hh) dla terenu oznaczonego symbolem: C55.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- ii) dla terenu oznaczonego symbolem: C56.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10m;
- jj) dla terenu oznaczonego symbolem: C57.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8m;
- kk) dla terenu oznaczonego symbolem: C58.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5m;
- ll) dla terenu oznaczonego symbolem: D4.KDw szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: B24.KDW, B25.KDW, B26.KDW, B35.KDW, C29.KDW, C31.KDW, C32.KDW, C33.KDW, C35.KDW, C36.KDW, C40.KDW, C41.KDW, C42.KDw, C43.KDW, C44.KDW, C45.KDW, C46.KDW,

C50.KDW, C51.KDW, C52.KDW, C53.KDW, C54.KDW, C55.KDW, C56.KDW, C57.KDW, C58.KDW położone są na terenach zmeliorowanych w obszarach zgodnych z załącznikiem graficznym, zagospodarowanie winno być poprzedzone przebudową przez inwestora sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;

§ 23. 1. Dla terenów ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A21.KPJ, A22.KPJ, A25.KPJ, B32.KPJ, B33.KPJ, B34.KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się, by ciągi pieszo – jezdne były ogólnodostępne;
 - 2) zakazuje się lokalizowania reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem: A21.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem: A22.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem: A25.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 4,5 m
 - 4) dla terenu oznaczonego symbolem: B32.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m
 - 5) dla terenu oznaczonego symbolem: B33.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m
 - 6) dla terenu oznaczonego symbolem: B34.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m

Rozdział 5 Przypisy końcowe

§ 24. 1. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na:

- 1) 20%, słownie: dwadzieścia procent dla terenów: A6.MN, A7.MN, A9.MN, A10.MN, A20.MNL, A15.MN-U, A16.MN-U, A17.MN-U, B6.MNL, B8.MN, B12.MN, B13.MN, B14.MN, B15.MN, B17.MN, B18.MN, B19.MN, B20.MN, B21.MN, C10.MN, C11.MN, C12.MN, C13.MN, C14.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN, C18.MN, C21.MN, C22.MN, C23.MN, C24.MN, C25.MN, C26.MN, C27.MN, D2.MN, D3.MN;
 - 2) 1% dla pozostałych terenów.
- 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.
 - 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.]