

UCHWAŁA Nr ...

Rady Gminy Pomiechówek z dnia

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Pomiechówek
dla części wsi Kikoły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn.zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Pomiechówek Nr LIV/315/2010 z dnia 10 listopada 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Kikoły, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zatwierdzonego 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 dla części wsi Kikoły, zwany dalej "planem".**
- 2. Granicę obszaru objętego planem stanowią od północy: południowa granica działki nr ewid 90; od wschodu i zachodu: częściowo wzdłuż obrębu wsi Kikoły; od południa: północna granica działki nr ewid. 243/2.**

§ 2.

- 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:2000.**
- 2. Załącznikami do uchwały są ponadto:**
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

1. 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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.
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 4.

1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US**;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 7) teren cmentarza oznaczony symbolem: **ZC**;
- 8) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **ZN**;
- 9) teren poboru i uzdatniania wody oznaczony symbolem: **IW**;
- 10) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 11) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- 12) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy oddziaływania linii energetycznej;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia;

- 2) słupowa stacja trafo;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia;
- 4) sieć telekomunikacyjna;
- 5) sieć wodociągowa;
- 6) kapliczki;
- 7) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 8) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 9) pomnik przyrody ożywionej;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) obszar zagrożenia powodzią oznaczony symbolem: **ZZ**;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 5.

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

- 1) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 3) „**produkcja drobna**” – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 4) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
- 7) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) "**zielen izolacyjna**" – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślinności (o przewidywanej wysokości wzrostu jednego rzędu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego,

gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) w zakresie grodzienia działek:
 - a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) ustala się stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaniej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **ZN, ZL, KDL, KDD, KPJ**;

- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, MN/U** 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, US** pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² na terenach: **MN-U, U, US;**
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **ZN, ZL, KDL, KDD, KPJ;**
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy jednorodzinnej;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - f) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 9) ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - 10 m dla dojazdu powyżej: 3 działek dla terenów P;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach MN, MN/U, MN-U o promieniu minimum: 6m
 - c) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach U o promieniu minimum: 8m

2. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenów **MN/U, MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) dla terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 5) na terenie planu znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz obowiązują ustalenia szczegółowe;

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 51-64/1, 51-64/2, 51-64/6) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki i minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równolegle do istniejących granic działek;
 - c) 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 – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
 - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL, w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. $\varnothing 90$;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie budynków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. \emptyset 160 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej min. \emptyset 40;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) 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;
 - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) na terenach: **MN, MN/U, MN-U** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) zabudowy letniskowej na terenach: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN;**
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 70%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) letniskowych: 1 kondygnacja nadziemna – 6,5 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25⁰ ÷ 45⁰;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **1.MN** z terenów: **1.KDL, 1.KPJ, 2.KPJ i 3.KPJ;**
 - b) **2.MN** z terenów: **1.KPJ, 2.KPJ;**
 - c) **3.MN** z terenów: **1.KDL, 3.KPJ;**
 - d) **4.MN** z terenów: **1.KDL, 4.KPJ;**
 - e) **5.MN** z terenów: **1.KDL, 4.KPJ i 5.KPJ;**
 - f) **6.MN** z terenu: **6.KPJ**, poprzez drogi wydzielone z terenu **2.MN-U;**

g) **7.MN** z terenu: **6.KPJ**;

h) **8.MN** z terenu: **6.KPJ**;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **6.MN** znajduje się pomnik przyrody – obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) tereny: **1.MN** i **8.MN** częściowo znajdują się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;

b) minimalna szerokość frontu – 20 m.

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

1) teren: **1.MN** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

§ 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące:

a) zabudowa usług nieuciążliwych;

b) dojazdy;

c) infrastruktura techniczna;

d) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;

b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej i usługowej, mieszkalno-usługowej;

c) obiektów małej architektury;

d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,3;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60%;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) usługowych: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m;
 - c) mieszkalno – usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - d) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 9) dopuszcza się dla zabudowy usługowej dachy płaskie;
 - 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
 - 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **1.MN/U** z terenów: **1.KDL, 2.KDD**;
 - b) **2.MN/U** z terenów: **1.KDL, 2.KDD**;
 - c) **3.MN/U** z terenu: **1.KDL**;
 - d) **4.MN/U** z terenu: **6.KPJ** poprzez tereny **6.MN** i **2.MN-U**;
 - e) **5.MN/U** z terenu: **6.KPJ**;
 - 13) dopuszcza się możliwość zjazdów dla terenów **4.MN/U** i **5.MN/U** z drogi poza granicami planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **4.MN/U** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) tereny: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;

- c) obiektów małej architektury;
- d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,4;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 35%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje – 10 m;
 - c) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - d) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20⁰ ÷ 45⁰;
- 9) dopuszcza się stosowanie dla zabudowy usługowej dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **1.MN-U** z terenów: **1.KDL, 5.KPJ**;
 - b) **2.MN-U** z terenu: **6.KPJ**;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **2.MN-U** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 10.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1.U, 2.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) produkcja drobna;
- 3) magazyny;
- 4) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;

c) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów gospodarczych;
 - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 5) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów MN/U;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych, magazynowych, drobnej produkcji: 2 kondygnacje nadziemne – 10,5 m;
 - b) garażowych i gospodarczych – 8m;
- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
- 9) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dachy płaskie;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **1.U** z terenów: **2.KDD, 1.KDL** poprzez teren **1.MN/U**;
 - b) **2.U** z terenów: **2.KDD, 1.KDL** poprzez tereny **2.MN/U, 3.MN/U**;
- 13) dopuszcza się możliwość zjazdów do działek z drogi poza granicami planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.500m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 25m.

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

- 1) tereny: **1.U, 2.U** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 11.

Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;

- b) infrastruktura sportowa;
- c) zielenie urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 1 kondygnacje nadziemne – 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działki z terenu : **1.KDL**;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

§ 12.

Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: cmentarz wojenny z I Wojny Światowej;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się zagospodarowanie eksponujące istniejące zachowane krzyże i płyty nagrobne.

§ 13.

Dla terenów lasu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1.ZL/ZZ, 2.ZL/ZZ, 3.ZL/ZZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie **3.ZL/ZZ** znajdują się pomniki przyrody – obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) tereny **2.ZL/ZZ, 3.ZL/ZZ** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) tereny częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 14.

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1.ZN/ZZ, 2.ZN/ZZ, 3.ZN, 4.ZN/ZZ, 5.ZN/ZZ, 6.ZN/ZZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) ciągi pieszo – rowerowe.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny **1.ZN/ZZ, 5.ZN/ZZ** częściowo oraz tereny **2.ZN/ZZ, 4.ZN/ZZ** w całości znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **5.ZN/ZZ** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) tereny **1ZN/ZZ, 2ZN/ZZ, 4ZN/ZZ, 5ZN/ZZ** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 15.

Dla terenu poboru i uzdatniania wody oznaczonego na rysunku planu symbolem

1.IW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna (niezwiązana z zaopatrzeniem w wodę).

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 16.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem: **KDL** – jako droga gminna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzonej;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga **1.KDL**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą krajową.

§ 17.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 2.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej (1/2) – jako droga gminna;

- 1) towarzyszące:
 - a) zieleń 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) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

§ 18.

Dla terenów ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren: **6.KPJ** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:

- a) dla terenu: **1.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu: **2.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu: **3.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla terenu: **4.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla terenu: **5.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla terenu: **6.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 19.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:

- 1) 25% - słownie: dwadzieścia pięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: U, MN-U;
- 2) 12% - słownie: dwanaście procent dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U;
- 3) 1% - słownie: jeden procent dla pozostałych terenów.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§ 21.

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