

## **UCHWAŁA Nr ...**

**Rady Gminy Pomiechówek z dnia .....**

### **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Stare Orzechowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 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/317/2010 z dnia 10 listopada 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Stare Orzechowo, 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 Stare Orzechowo, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią od północy, wschodu i zachodu: granica obrębu wsi Stare Orzechowo, od południa północna granica działki nr ewid. 281/2.

##### **§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek 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;

- 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, 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 wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) teren zabudowy usług kultu religijnego: **UKr**;
- 6) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem: **UO**;
- 7) teren infrastruktury technicznej na terenie rolnym oznaczony symbolem: **IPT/R**;
- 8) teren rolny oznaczony symbolem: **R**;
- 9) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 10) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZU**;
- 11) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **ZN**;
- 12) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 13) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 14) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- 15) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 16) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: **IW**;
- 17) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: **IPT**.

### **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 uciążliwości komunikacyjnej;
- 5) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii energetycznej;
- 6) projektowana zieleń izolacyjna.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 3) słupowa stacja trafo;
- 4) gazociąg średniego ciśnienia;
- 5) sieć telekomunikacyjna;
- 6) sieć wodociągowa;
- 7) rurociąg dalekosiężny ropy naftowej;
- 8) kapliczki;
- 9) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 10) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 11) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) obszar zagrożenia powodzią oznaczony symbolem: ZZ;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

## § 5.

### 1. Ilekcroć w planie jest mowa o określeniach takich jak:

- 1) „**dominanta architektoniczna**” należy przez to rozumieć: część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „**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;
- 4) „**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;
- 5) "**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;
- 6) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
- 8) "**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;

- 9) **"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;
  - 10) **"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 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
  - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych poza 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;
- 4) 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;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 4 m;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 8) 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 stosowania 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 niepowlekaney siatki drucianej;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
  - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **IPT/R, R, ZN, ZL, KDGP, KDD, KDW, KPJ**;
- 9) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MW/U, 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: **U, IW** 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: 12m<sup>2</sup>;
  - 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 tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
  - f) 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: **ZU, ZN, ZL, IPT/R, R, KDGP, KDD, KDW, KPJ, IPT**;
- 10) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy jednorodzinnej;
  - b) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny zabudowy wielorodzinnej;
  - c) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;

- f) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
  - g) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - h) 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;
- 11) 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 U;
  - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach MN, 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) 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;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MW/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla terenów **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 6) w strefie uciążliwości komunikacyjnej – 40m od terenów: **KDGP** ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy usługowej, mieszkaniowo - usługowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
  - b) zakaz lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 51-65/1, 51-65/2) 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) równoległe 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 o przekroju 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 o przekroju min.  $\varnothing 160$  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) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
  - e) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 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 pow. 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;
  - 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/U, MN** 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, 9.MN, 10.MN, 11.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, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.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 – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 70%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m<sup>2</sup>;
- 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 połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 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 zjazd do działek na terenie:
  - a) **1.MN** z terenów: **4.KDD, 3.KDW, 4.KDW;**
  - b) **2.MN** z terenów: **4.KDD, 3.KDW, 4.KDW;**
  - c) **3.MN** z terenów: **4.KDW;**
  - d) **4.MN** z terenów: **6.KDW, 2.KPJ;**
  - e) **5.MN** poprzez teren **ZU** do terenu **4.KDW;**
  - f) **6.MN** z terenów: **1.KDW, 3.KPJ;**
  - g) **7.MN** z terenu: **5.KDD, 1.KDW, 3.KPJ;**
  - h) **8.MN** z terenów: **3.KDD, 1.KDW;**
  - i) **9.MN** z terenów: **3.KDD, 5.KDD;**
  - j) **10.MN** z terenów: **3.KDD** i drogi poza granicami planu;
  - k) **11.MN** z terenu: **3.KDD;**

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) tereny **8.MN, 11.MN** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia – 1.000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 18m.

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

- 1) tereny: **2.MN, 4.MN** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:

- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m;

## § 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 ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
  - b) dojazdy;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) zielenie 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 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 – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) usługowych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
  - c) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) **1.MN/U** z terenów: **2.KDD, 4.KDD**;
  - b) **2.MN/U** z terenów: **2.KDD, 4.KDD i 5.KDW**;
  - c) **3.MN/U** z terenów: **6.KDW, 4.KPJ, 2.KPJ** i drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;
  - d) **4.MN/U** z terenów: **5.KDD, 2.KDW**;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

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

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 1.200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m.

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

- 1) tereny: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości komunikacyjnej;
- 3) zakazuje się lokalizowania oraz usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją, spalaniem i segregowaniem odpadów;

### **§ 9.**

#### **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MW/U ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) lokale usług nieuciążliwych;
  - 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 o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,2;
  - b) maksymalny – 0,7;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;

10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

11) ustala się zjazdy do działek na terenie:

a) **1.MW/U** z drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) ustala się wydzielanie działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 900m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu – 18m.

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:

a) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m;

## **§ 10.**

**Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

a) zabudowa usługowa;

b) drobna produkcja;

c) magazyny;

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) garaży;

b) obiektów gospodarczych;

c) obiektów małej architektury;

d) zabudowy mieszkaniowej, letniskowej wyłącznie na terenach: **2.U, 5.U**;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;

3) dopuszcza się remonty istniejących budynków;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,5;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 %;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

7) ustala się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów MN/U;

8) ustala się na terenie **3.U** nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m<sup>2</sup>;

10) ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) usługowych, drobnej produkcji, magazynowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10,5 m;

- b) mieszkaniowych – 9 m;
- c) garażowych i gospodarczych, letniskowych – 8m;
- 11) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 13) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) ustala się zjazd do działek na terenie:
  - d) **1.U** z drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;
  - e) **2.U** z drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;
  - f) **3.U** z drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;
  - g) **4.U** z terenu **2.KDD** i drogi serwisowej terenu **1.KDGP**;
  - h) **5.U** z terenu: **2.KDW**;
- 15) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) teren **1.U** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.3.

### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny **1.U**, **2.U**, **4.U**, **5.U** w całości i **3.U** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia –  $1.000\text{m}^2$ ;
  - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

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

- 1) tereny: 1.U, 2.U, 3.U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m;
  - c) zakaz składowania wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją, spalaniem i segregowaniem odpadów;

## **§ 11.**

**Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UO ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług oświaty;
  - b) zabudowa usług sportu;
- 2) towarzyszące:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) infrastruktura sportowa;
  - c) zieleń urządzona.

## **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 – 25%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) dla obiektów sportowych – 14 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 **4.KPJ** i z drogi serwisowej terenu **1.KDGP**.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

## **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 4.000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m;

## **§ 12.**

### **Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu: 1.Ukr ustala się: przeznaczenie terenu:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) budynek administracyjny (plebania);
  - b) lokale mieszkalne wydzielone w budynku administracyjnym (plebanii);
  - c) zieleń urządzona;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%;

- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usług kultu religijnego:
    - 16 m dla budynków i ich części niebędących dominantą architektoniczną;
    - 25 m dla budynków i ich części będących dominantą architektoniczną,
  - b) administracji (plebanii): 2 kondygnacje nadziemne – do 9 m;
  - c) garażowej: 5 m;
- 6) dominantą architektoniczną może stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: blachy miedzianej, dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 10) ustala się zjazdy do działki z terenu **6.KDD**;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup> ;
  - b) minimalnej szerokości frontu działki: 17 m;

## **§ 13.**

**Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZU, 2.ZU/ZZ, 3.ZU ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) towarzyszące:
  - a) obiekty i urządzenia sportowe na terenach 1.ZU, 2.ZU/ZZ;
  - b) ciągi pieszo – rowerowe;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren **2.ZU/ZZ** częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi

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

- 1) teren **2.ZU/ZZ** znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### § 14.

**Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZN/ZZ, 2.ZN/ZZ ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zielen naturalna;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

**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 znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**4. 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.

#### § 15.

**Dla terenu infrastruktury technicznej na terenie rolnym oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IPT/R ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna
- 2) towarzyszące: rola

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) teren 1.IPT/R częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3.

#### § 16.

**Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R , 3.R ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: rola

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

- 1) zakazuje się zabudowy;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 17.

**Dla terenów lasu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL/ZZ, 7.ZL/ZZ ustala się:**



### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: las

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

1) zakazuje się zabudowy;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny **6.ZL/ZZ**, **7.ZL/ZZ** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

## **§ 18.**

**Dla terenu poboru i uzdatniania wody oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IW ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe:

a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;

2) towarzyszące:

a) budynki gospodarcze;

b) zieleń urządzone;

c) obiekty małej architektury;

d) infrastruktura techniczna (niezwiązana z zaopatrzeniem w wodę).

### **2. 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 intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,3;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m<sup>2</sup>;

5) ustala się zjazd do działki z drogi **1.KDW**;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 2.000m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu – 30m.

## **§ 19.**

**Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IPT ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe:

- a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z ropociągiem;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) zieleń urządzone;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) infrastruktura techniczna (niezwiązana z przeznaczeniem podstawowym).

## **2. 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 intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,4;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) ustala się zjazdy do działki poprzez teren **2.ZU/ZZ** do terenu **4.KDW** ;

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

## **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m.

## **Rozdział 4**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.**

#### **§ 20.**

**Dla terenu dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.KDGP ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego jako droga krajowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzone;
  - b) infrastruktura techniczna;

#### **2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na min. 40m;
- 2) ustala się budowę dróg serwisowych przewidzianych do obsługi przylegających działek, przeznaczonych pod zabudowę.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) droga **1.KDGP** znajduje się w ciągu obwodnicy Pomiechówka;

#### **§ 21.**

**Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się:**

### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2) – jako drogi gminne;
- 2) towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) miejsca postojowe na terenie 6.KDD.

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

- 1) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

### **4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) część szerokości drogi **3.KDD** w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Dębe;
- 2) powiązanie drogi **4.KDD** od zachodu z drogą na terenie obrębu Nowe Orzechowo.

## **§ 22.**

**Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW ustala się:**

### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6-8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 - 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **5.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **6.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **§ 23.**

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

#### **1. przeznaczenie terenów:**

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

#### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego 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: **3.KPJ, 4.KPJ** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

#### **4. 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 drogi w liniach rozgraniczających 5 m;
  - b) dla terenu: **2.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla terenu **3.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 1,2 - 5 m;
  - d) dla terenu **4.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5 Przepisy końcowe**

#### **§ 24.**

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 terenu oznaczonego symbolem: U;
- 2) 12% - słownie: dwanaście procent dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MW/U;
- 3) 1% - słownie: jeden procent dla pozostałych terenów.

#### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

#### **§ 26.**

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