

UCHWAŁA Nr ...

Rady Gminy Pomiechówek z dnia 2018 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla części wsi Pomiechówek, Czarnowo, Kikoły i Nowe Orzechowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Pomiechówek Nr XXVI/216/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla części wsi Pomiechówek, Czarnowo, Kikoły i Nowe 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 Pomiechówek, Czarnowo, Kikoły i Nowe Orzechowo, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowi pas o szerokości 40 m przebiegający przez część wsi Pomiechówek, Czarnowo, Kikoły i Nowe Orzechowo oraz północna część wsi Kikoły.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.
4. Załącznikami do uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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.

§ 2.

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;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **MN-ML**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) teren zabudowy usług komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: **KS**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem: **ZNU**;
- 7) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZP**;
- 8) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 9) teren infrastruktury technicznej na terenie rolnym oznaczonym symbolem **IPT/R**;
- 10) teren rolny oznaczony symbolem: **R**;
- 11) teren infrastruktury elektroenergetycznej: **IE**;
- 12) teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 13) teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego i dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDGP/KDD**;
- 14) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG**;
- 15) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- 16) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 17) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 18) teren komunikacji pieszo - jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;

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) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia;
- 6) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 7) granica strefy uciążliwości akustycznej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia;
- 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 3) rurociąg dalekosiężny ropy naftowej;
- 4) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku;
- 6) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 7) granica Natura 2000 – obszar ochrony siedlisk – Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej;
- 8) pomnik przyrody;
- 9) granica ochrony pomnika przyrody;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 12) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 13) strefa ograniczająca wysokość zabudowy n.p.m. wokół Portu Lotniczego Warszawa - Modlin.

§ 4.

1. Ilekczoć 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) **"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;
- 3) **"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;
- 4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowanie ustalone dla danego terenu;
- 5) **"przeznaczenie uzupełniające"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **"przeznaczenie tymczasowe"** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 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) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, niestanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 9) **"usługi komunikacji samochodowej"** należy przez to rozumieć: parkingi, place manewrowe, garaże, stacje paliw, punkty obsługi podróżnych, stacje obsługi pojazdów samochodowych, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, punkty sprzedaży samochodów, części samochodowych i akcesoriów, myjnie samochodowe;
- 10) **"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;

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

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 na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, schody zewnętrzne, zadaszenia, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych z wyłączeniem obszarów stref potencjalnego oddziaływania linii energetycznych,
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego i garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 6 m;
- 7) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden obiekt zabudowy letniskowej;
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - g) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - h) nakazuje się wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów uwzględnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) 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;
- 8) ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek o szerokościach minimum 8 m;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum: 8m;

2. Ustalenia dotyczące zasad 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,
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów **MN, MN-ML** przyjmuje się kwalifikacje 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;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: MN – 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U – 1.200 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem: MN-ML – 300 m²;
- 4) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: U – 2000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: KS – 3000 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki dla pozostałych terenów: 10 m²;
- 7) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN-ML - 18 m;
- 8) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U, U, KS, ZP – 30 m;
- 9) minimalna szerokość frontu działki dla pozostałych terenów: 5 m;
- 10) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰;

11) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) część obszaru niniejszego planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej od 224 do 248 m n.p.m., w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego;

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: głównej, lokalnej i dojazdowej, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-jezdnej;

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i komunikacji pieszo-jezdnej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL;

c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;

d) ustala się maksymalną wysokość infrastruktury technicznej – 35 m;

2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz 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) dopuszcza się ujęcia wody na potrzeby technologiczne na terenach oznaczonych symbolem U, KS;

c) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

d) 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 istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. \varnothing 90 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;

b) ustala się odprowadzanie ścieków 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 działce budowlanej;

b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;

c) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o przekroju min. \varnothing 150;

d) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;

e) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. \varnothing 32;

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6.

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) dojazdów;
- c) uzbrojenia terenu;

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 intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,1;
- b) maksymalną – 0,5;

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

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

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
- b) gospodarczych i garażowych – 6 m;

8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;

9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, materiałów bitumicznych, blachy;

10) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych dachy płaskie;

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

12) ustala się obsługę komunikacyjną działek na terenie:

- a) **1.MN** z terenów: **1.KDD, 2.KPJ**;
- b) **2.MN** z terenów: **2.KPJ, 3.KPJ**;
- c) **3.MN** z terenów: **3.KPJ, 4.KPJ**;
- d) **4.MN** z terenów **4.KPJ, 2.KDD**;
- e) **5.MN** z terenu: **2.KDD**;
- f) **6.MN** z terenu: **3.KDD**;

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

- 1) tereny: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - c) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków.
- 2) tereny: **1.MN, 2.MN, 3.MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

§ 7.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.MN-ML ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
 - 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01;
 - b) maksymalną – 0,3;
 - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25%;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej: 1 kondygnacja nadziemna – 8 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
 - 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
 - 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, materiałów bitumicznych;
 - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) ustala się obsługę komunikacyjną działek z terenu **4.KDD**;
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) teren znajduje się w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, wpisanego do rejestru zabytku jako Punkt Oporu Nr 8 (numer rejestru A-667);

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:

- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- c) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków.

§ 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

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 i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) 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 intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01;
 - b) maksymalną – 0,5;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych dachy płaskie;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną działek na terenie:

a) 1.MN/U z terenów: 5.KDD, 1.KDW;

b) 2.MN/U z terenów: 1.KDL, 1.KDW, oraz dróg położonych poza granicami planu;

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

1) tereny: 1.MN/U, 2.MN/U, częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:

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

2) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;

§ 9.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa;
- b) składowe, magazyny z wyłączeniem terenów: **1.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U;**
- c) produkcja drobna z wyłączeniem terenów: **1.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U;**
- d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną z wyłączeniem terenów: **1.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U;**

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) garaży;
- b) budynków gospodarczych;
- c) dojazdów;
- d) uzbrojenia terenu;
- e) obiektów małej architektury;

2) ustala się intensywności zabudowy:

- a) minimalną – 0,05;
- b) maksymalną – 0,6;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych, drobnej produkcji, magazynowych: 12 m;
- b) garażowych i gospodarczych – 8 m;

7) ustala się stosowanie dachów płaskich;

8) dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;

9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy membran, materiałów bitumicznych;

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

11) ustala się obsługę komunikacyjną działek na terenie:

- a) **1.U** z terenów dróg położonych poza granicami planu;
- b) **2.U** z terenu: **5.KDD;**
- c) **3.U** z terenów: **1.KDL, 6.KDD** oraz dróg położonych poza granicami planu;
- d) **4.U** z terenów: **2.KDL, 6.KDD, 2.KDW;**
- e) **5.U** z terenów: **2.KDL, 7.KDD, 3.KDW;**
- f) **6.U** z terenu: **7.KDD;**
- g) **7.U** z terenów dróg położonych poza granicami planu;
- h) **8.U** z terenów: **6.KDD, 2.KDW;**
- i) **9.U** z terenów: **2.KDL, 2.KDW;**
- j) **10.U** z terenów: **2.KDL, 3.KDW;**
- k) **11.U** z terenów: **7.KDD, 3.KDW;**

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach **4.U, 5.U** (stanowiska archeologiczne nr ewid. 51-64/4, 51-64/5, 51-64/13, 51-64/14, 51-64/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) na terenie **1.U** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytku Punkt Oporu Nr 8 (numer rejestru A-667);

4. Zasady środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **5.U** znajduje się pomnik przyrody,

2) ustala się zakaz zabudowy i utwardzania terenu w strefie ochrony pomnika przyrody - 15 m zgodnie z załącznikiem graficznym;

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

1) tereny **2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:

a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

2) tereny: **2.U, 4.U, 5.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:

a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

3) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;

4) tereny **6.U, 7.U** częściowo znajdują się w strefie uciążliwości akustycznej – 40 m od terenu KDGP ustala się:

a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy 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.

§ 10.

Dla terenów zabudowy usług komunikacji samochodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1.KS, 2.KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa usług komunikacji samochodowej;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) garaży;

b) budynków gospodarczych;

c) dojazdów;

d) uzbrojenia terenu;

e) obiektów małej architektury;

2) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 2.KS;

3) ustala się intensywności zabudowy:

a) minimalną – 0,05;

b) maksymalną – 0,5;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3.000 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) usługowych: 8 m;

b) garażowych i gospodarczych – 8 m;

8) ustala się stosowanie dachów płaskich;

- 9) dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 30°;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, membran, materiałów bitumicznych;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną działek na terenie:
 - a) 1.KS z terenów: 3.KDL, 7.KDD;
 - b) 2.KS z terenu 4.KDL;

3. Zasady środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie 1.KS znajduje się pomnik przyrody;
- 2) ustala się zakaz zabudowy i utwardzania terenu w strefie ochrony pomnika przyrody - 15 m zgodnie z załącznikiem graficznym;

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

- 1) teren 1.KS częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- 2) teren: 1.KS częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;
- 4) tereny częściowo znajdują się w strefie uciążliwości akustycznej – 40 m od terenu KDGP ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy 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.;

§ 11.

Dla terenu zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.ZNU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleni nieurządzona;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) dopuszcza się uzbrojenie terenu;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - b) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków.

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

- 1) teren znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu:
 - a) zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) teren znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

- 3) teren znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

§ 12.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP, 2.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 2) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków mieszkalnych na terenie 2.ZP;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
- a) minimalną – 0,01;
 - b) maksymalną – 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków - 1 kondygnacja nadziemna – 4,5 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów: płaskich;
- 9) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 30°;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną działek z terenów 3.KDD, 4.KDD oraz dróg położonych poza granicami planu;

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

- 1) teren 1.ZP znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) teren 1.ZP znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
- a) zakaz lokalizowania budynków i obiektów budowlanych wyższych niż 3,5 m;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - c) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków.
- 2) teren: 2.ZP częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się:
- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

§ 13.

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) teren **1.ZL** znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu:

a) zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

b) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

2) teren **1.ZL** znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

3) teren **1.ZL** znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

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

1) tereny **2.ZL, 3.ZL, 4.ZL** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

2) dopuszcza się modernizację linii wysokiego napięcia bez możliwości lokalizacji słupów;

§ 14.

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 lokalizowania zabudowy;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) dopuszcza się uzbrojenie terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **1.R, 2.R** (stanowiska archeologiczne o nr ewid. 51-64/13, 51-64/14, 51-64/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 15.

Dla terenów infrastruktury technicznej na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1.IPT/R, 2.IPT/R, 3.IPT/R ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) rola,

b) infrastruktura techniczna w postaci systemów rurociągów naftowych wraz z urządzeniami technicznymi oraz strefą bezpieczeństwa.

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

1) zakazuje się lokalizowanie zabudowy;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **1.IPT/R, 2.IPT/R** (stanowiska archeologiczne o nr ewid. 51-64/13, 51-64/14, 51-64/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.IE ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01;
 - b) maksymalną – 0,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 70%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4.000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków - 1 kondygnacja nadziemna – 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 30°;
- 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **1.KDD**;

§ 17.

Dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDGP, 2.KDGP, 3.KDGP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;

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

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) dróg serwisowych;
- b) zieleni urządzonej;
- c) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie **2.KDGP** (stanowisko archeologiczne o nr ewid. 51-64/15) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny **2.KDGP** i **3.KDGP** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga **1.KDGP, 2.KDGP, 3.KDGP** znajduje się w ciągu obwodnicy Pomiechówka;

§ 18.

Dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDGP/KDL, 2.KDGP/KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie tymczasowe: droga lokalna,

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) uzbrojenia terenu;

3. 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;

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

- 1) teren **2.KDGP/KDL** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na min. 12 m;

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) dopuszcza się drogę lokalną do czasu realizacji obwodnicy Pomiechówka;

§ 19.

Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDG, 2.KDG ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy głównej;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie **2.KDG** (stanowisko archeologiczne o nr ewid. 51-64/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) teren **1.KDG** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- 2) teren **2.KDG** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 20 m;

7. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie drogi **1.KDG** od zachodu i wschodu z drogą na terenie obrębu Pomiechówek;

- 2) powiązanie drogi **2.KDG** od zachodu z drogą na terenie obrębu Czarnowo, od wschodu z drogą na terenie obrębu Stare Orzechowo.

§ 20.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni urządzonej;
- b) obiektów małej architektury;
- c) uzbrojenia terenu;

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

- 1) tereny **1.KDL, 2.KDL** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

- 2) tereny **2.KDL, 3.KDL** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m;

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie drogi **1.KDL** od północy i południa z drogą na terenie obrębu Czarnowo;

§ 21.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni urządzonej;
- b) obiektów małej architektury;
- c) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie **6.KDD** (stanowisko archeologiczne nr ewid. 51-64/13) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) teren **4.KDD** znajduje się w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, wpisanego do rejestru zabytku jako Punkt Oporu Nr 8 (numer rejestru A-667);

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

- 1) teren **3.KDD** znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego w jego zasięgu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;

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

- 1) tereny **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- 2) tereny **1.KDD, 4.KDD, 7.KDD** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 2) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m;
- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część szerokości drogi poza granicami planu;
- 7) dla terenu **7.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m.

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie dróg **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD** od północy i południa z drogami na terenie obrębu Pomiechówek;
- 2) powiązanie drogi **5.KDD** od północnego-zachodu i południowego - wschodu z drogami na terenie obrębu Pomiechówek;

§ 22.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) uzbrojenia terenu;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie **3.KDW** (stanowisko archeologiczne nr ewid. 51-64/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

- 1) teren **1.KDW** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 2) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m;
- 3) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m;

6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie drogi **1.KDW** od zachodu i wschodu z drogami na terenie obrębu Czarnowo;
- 2) powiązanie drogi **2.KDW** od zachodu z drogą **6.KDD** i wschodu z drogą **2.KDL**;
- 3) powiązanie drogi **3.KDW** od zachodu z drogą **2.KDL** i wschodu z **7.KDD**.

§ 23.

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

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;

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

1) tereny 1.KPJ, 2.KPJ, 2.KPJ częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (o szerokości 9 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

2) tereny 1.KPJ, 1.KPJ, 3.KPJ częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia (o szerokości 5 m w obie strony od osi linii energetycznej), w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

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

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

a) dla terenu: 1.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5 m oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;

b) dla terenu: 2.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 6 m oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;

c) dla terenu: 3.KPJ szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 6 m oraz zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozdział 4

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:

1) 25% - słownie: dwadzieścia pięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 4.U, 5.U, 6.U, 1.KS, 2.KS;

2) 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.