



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
gruntów Gminy Pomiechówek  
etap III wieś Błędówko

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Pomiechówek



Wykonawca:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie  
ul. Krzywickiego 9, 02-078 Warszawa

Główny projektant: dr inż. arch. Danuta Bartoszewicz upr. urb. 715/88

Projektanci: mgr inż. arch. Ewa Murawska upr. urb. 1259/92  
mgr inż. Inga Hutkowska

Uwarunkowania przyrodnicze i prognoza mgr inż. Leszek Sobczyński

Infrastruktura techniczna mgr inż. Hanna Stasińska

Warszawa, październik 2003

**UCHWAŁA NR. XI/104/2003**

**RADY GMINY W POMIECHÓWKU**

**z dnia 22.10.2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gruntów gminy Pomiechówek  
etap III wieś Błędówko**

Na podstawie art. 8 ust.1 i 2, art.10 ust.1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717).

**Rada Gminy w Pomiechówku  
uchwala co następuje:**

**CZĘŚĆ A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Błędówko (pow.199,09 ha).
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu w granicach obrębu geodezyjnego wsi Błędówko.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 5000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona terenów rolnych,
- 2) ustalenie zasad zabudowy mieszkaniowej t.zw. dawniej siedlisk rolniczych z przystosowaniem do obsługi agroturystyki,
- 3) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,
- 4) ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego,

**§ 3.**

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 5000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2,
- 5) jednostce urbanistycznej – należy przez to rozumieć wydzieloną projektowaną komunikacją, część obszaru planu, wyróżniającą się stanem zainwestowania, dominującą funkcją podstawową i cechami środowiska przyrodniczego,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 7) pasie zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie jako określonej szerokości pasmo terenu zlokalizowane wzdłuż drogi w którym dopuszcza się zabudowę,
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
- 9) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 10) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowymi,
- 11) działce plombowej - należy przez to rozumieć działkę niezabudowaną, zlokalizowaną na terenie przeznaczonym pod zabudowę, sąsiadującą bezpośrednio minimum z dwu stron z działkami z zabudową o przeznaczeniu podstawowym,
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 13) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,

- 15) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko głównie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu w terenach ogólnodostępnych,
- 16) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których zachowuje się istniejącą formę a dopuszcza się zmianę funkcji,
- 17) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 18) budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 20) agroturystyce – należy przez to rozumieć prowadzenie przez gospodarstwa rolne działalności turystycznej zapewniającej noclegi, często wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi,
- 21) terenowych obiektach – należy przez to rozumieć nieuciążliwe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów.

## **CZEŚĆ B. USTALENIA PLANU**

### ROZDZIAŁ I

#### Ustalenia ogólne

##### § 4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,
  - 2) zasady podziału terenów na działki,
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
    - formę i gabaryty obiektów,
  - 4) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

##### § 5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,



- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające dróg, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia w stosownej dokumentacji technicznej,
  - 3) przeznaczenie terenów,
  - 4) nieprzekraczalne pasy zabudowy;
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub porządkujący:
- 1) granice obszaru chronionego krajobrazu,
  - 2) granice lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo (SOP),
  - 3) proponowane, wybrane wjazdy z dróg publicznych.

#### § 6.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem **UT**,
- 3) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
- 4) tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), oznaczone na rysunku symbolem **R**,
- 5) tereny komunikacji kołowej (dróg), oznaczone na rysunku planu symbolem **KL, KD i KX**,

#### § 7.

Obszar objęty granicami planu podzielono na tereny oznaczone symbolami (literami i cyframi), gdzie:

- 1) pierwszy (litera) – oznacza jednostkę urbanistyczną,
- 2) drugi (cyfra) - oznacza numer terenu w jednostce,
- 3) trzeci (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu .

#### § 8.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, będące przedmiotem decyzji administracyjnych należy określać wg przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (część B, rozdział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (część B, rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (część B, rozdział IV) oraz infrastruktury technicznej (część B, rozdział V).

### ROZDZIAŁ II

#### Przepisy ogólne dla całego obszaru.

#### § 9.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. W całym obszarze plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami w obrębie których one powstają,
- 4) obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi, (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy),
- 5) zakaz zmiany naturalnego charakteru rzek, jezior, starorzeczy, oczek wodnych i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
- 6) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych,
- 7) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych dolin, wąwozów i skarp nadrzecznych poprzez zakaz ich zabudowy i niszczenia,
- 8) obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),
- 9) realizację strefy ochrony lokalnego systemu obszarów przyrodniczo cennych (SOP) w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmującej tereny proponowanych rezerwatów, użytków ekologicznych i inne obszary cenne przyrodniczo.

Strefa SOP jest chroniona zgodnie z ustaleniami planu a w przypadku powołania obszarów chronionych zgodnie z przepisami szczególnymi.

1. Do czasu ustanowienia stref ochrony urbanistycznej realizacja planu winna być zgodna z zasadami ochrony i zagospodarowania terenu wchodzącego w obręb Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte w Rozporządzeniu nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz.U.Woj.Maz. Nr 93 z 16.08.2000r., poz. 911) zmieniającym Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. U. Woj. Warsz. Nr 43 z 16.09.1997r, poz. 149).
2. Realizacja ustaleń szczegółowych planu na terenach znajdujących się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nastąpić może po włączeniu ich do strefy ochrony urbanistycznej.
3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak np.: olej opałowy lekki, gaz, czy elektryczność.

4. Do projektów technicznych zabudowy należy sporządzić ekspertyzy geologiczno-inżynierskie podłoża gruntowego określające warunki posadowienia i podpiwniczenia obiektów.

#### §10.

Plan ustala następujące warunki

w zakresie **ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego**:

1. Plan postuluje objęcie opieką konserwatorską, poprzez wpis do ewidencji zabytków, kapliczek przydrożnych.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek ustanowienia nadzoru konserwatorskiego nad remontami i pracami adaptacyjnymi;

#### § 11.

Plan ustala następujące warunki

w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni**:

- 1) obowiązek:
  - a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
  - b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją (minimum 2 miejsca parkingowe dla działek mieszkaniowych i 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej w usługach);
- 2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, w dokumentacji technicznej nowych oraz adaptowanych i modernizowanych obiektów należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.
- 3) Na terenach istniejącej zabudowy siedliskowej rolniczej w obszarach oznaczonych symbolem R, dopuszcza się rozbudowę, modernizację oraz budowę nowych obiektów związanych jedynie z siedliskiem rolniczym.

#### § 12.

Plan ustala, na całym obszarze

następujące warunki w zakresie **podziału i scalania istniejących działek**:

1. Podział działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z odpowiednimi przepisami rozdziału III dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych;

2. Działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomości i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie, jest możliwy, jedynie (w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), pod warunkiem wskazania i wydzielenia terenu dla potrzeb skomunikowania działek z drogą publiczną.

### ROZDZIAŁ III

#### Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

#### § 13.

Dla jednostki A plan ustala:

oznaczenie terenu: A1 UT

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą;
- *charakter działań:*
  - realizacja nowej zabudowy usługowej dla obsługi turystyki w wyznaczonym w planie pasie 60m wzdłuż drogi 2KD,
  - realizacja obiektów terenowych,
  - realizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 2KD (po stronie wschodniej);
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 2KD z wymaganym przepisami szczególnymi zabezpieczeniem miejsc parkingowych na terenie działki,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –10 m od krawędzi jezdni drogi 2KD w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 25m od krawędzi lasu,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zakaz przekraczania linią zabudowy proponowanej granicy obszarów strefy SOP,
  - ochrona ukształtowania terenu i zieleni dolinki w północnej części działki,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej;

oznaczenie terenów: A2 RL, A3 RL, A4 RL, A6 RL



- *przeznaczenie podstawowe:*
  - lasy, zieleń leśna;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna z uwzględnieniem zaleceń przepisów szczególnych dotyczących terenów chronionego krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,
  - *zakaz zabudowy,*
  - *zakaz przebudowy obszarów krawędziowych;*

**oznaczenie terenu: A5 MN**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy zabudowy letniskowej na mieszkaniową,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - scalanie i wtórny podział,
  - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1500 m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 25 m od krawędzi lasu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - dojazdy minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni leśnej,
  - zakaz zabudowy w 25 metrowej strefie krawędziowej lasu,
  - wjazd od drogi 1KD w wyznaczonych na rysunku planu miejscach;

**oznaczenie terenu: A7 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;

- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej oraz agroturystyce,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy dla potrzeb agroturystyki,
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych jedynie w wyznaczonych w planie pasach: 100m wzdłuż drogi 1KD,
  - realizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 2KD (po stronie wschodniej) i 1KD (po stronie północnej),
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KD i 2KD,
  - minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczanej jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 100m wzdłuż drogi 1KD – 10 m od krawędzi jezdni drogi,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 25m od krawędzi lasu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna, z poddaszem użytkowym, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz zabudowy** poza działkami plombowymi w wyznaczonych na rysunku planu pasach terenu 100m wzdłuż drogi 1KD,
  - maksymalna ochrona istniejących łąk, lasów i zieleni śródpolnej,
  - ochrona ukształtowania terenu i zieleni dolinki w północnej części obszaru,
  - zasięg wpływu działalności usługowej i produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej;

#### § 14.

Dla jednostki B plan ustala:

oznaczenie terenu: B1 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej produkcji rolnej oraz agroturystyce dopuszczane jedynie w wyznaczonym pasie 60m od drogi 1KL,
- *charakter działań:*
  - realizacja produkcji rolnej,

- adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy siedliskowej dla potrzeb agroturystyki,
- realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych w wyznaczonym w planie pasie 60m wzdłuż drogi 1KL,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1 KL, 1KD i 2KD,
  - minimalna powierzchnia działki siedliskowej 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczanej jedynie w wyznaczonym w planie 60m pasie wzdłuż drogi 1KL-10 m od krawędzi jezdni drogi,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej po adaptacji- 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej po adaptacji - 1 kondygnacja naziemna, z poddaszem użytkowym, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona terenów rolnych istniejących łąk i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej i usług agroturystyki nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy** poza wyznaczonymi w planie 60m pasami wzdłuż drogi 1KL,

**oznaczenie terenu: B4 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja istniejącego siedliska z możliwością przebudowy na usługę agroturystyki,
  - realizacja produkcji rolnej,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KD i 2KD,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona istniejących lasów, łąk i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej i usług agroturystyki nie wykraczający poza granice działki,
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy;**

**oznaczenie terenów: B2 RL, B3 RL, B5 RL**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny lasów;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna z uwzględnieniem zaleceń przepisów szczególnych dotyczących terenów chronionego krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,
  - zakaz zabudowy;

## § 15.

Dla jednostki C plan ustala:

oznaczenie terenu: C1 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych w wyznaczonym w planie pasie 60m wzdłuż drogi 1KL,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL i KX ,
  - nie przekraczalna wysokość adaptowanej i modernizowanej zabudowy siedliskowej mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nie przekraczalna wysokość adaptowanej zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna, z poddaszem użytkowym, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- *architektura:*
  - zharmonizowana z istniejącą zabudową i krajobrazem;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona terenów rolnych istniejących łąk i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy;**

oznaczenie terenów: C2 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - teren lasu;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*



- ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,

### § 16.

Dla jednostki **D** plan ustala:

#### oznaczenie terenu: D1 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej produkcji rolnej oraz agroturystyce w 60m pasie wzdłuż drogi 1KD,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy siedliskowej dla potrzeb agroturystyki,
  - realizacja nowej zabudowy jedynie na działkach plombowych (dopuszczalna lokalizacja usług agroturystyki),
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD ,
  - minimalna powierzchnia działki siedliskowej – 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna, z poddaszem użytkowym, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczanej jedynie w wyznaczonym w planie pasie 60m wzdłuż drogi 1KD - 10m od krawędzi jezdni drogi 1KD;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona terenów rolnych istniejących łąk i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - **zakaz zabudowy** poza wyznaczonym 60m pasem wzdłuż drogi 1KD.

#### oznaczenie terenów: D2 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - teren lasu;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

- ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

#### § 17.

1. Plan ustala powiązania z terenami zewnętrznymi:
  - 1) za pośrednictwem dróg oznaczonych symbolami 1KL, 1KD i 2KD.
2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
  - 1) L - drogi lokalne,
  - 2) D - drogi dojazdowe,
  - 3) X - ciągi pieszo jezdne;
3. Dla dróg, o których mowa w ust.2 plan ustala:

| Oznaczenie na rysunku planu | Klasa drogi   | Szerokość w liniach rozgraniczających m | Przekrój poprzeczny            | Ustalenia dodatkowe   |
|-----------------------------|---|---|--------------------------------|---|
| 1                           | 2   | 3                                       | 4                              | 5   |
| 1 KL                        | L – lokalna przebudowana w ciągu istniejącej drogi    | 12,0                                    | 1/2– jednojezdniowa, dwupasowa |   |
| 1KD                         | D – dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi  | 10,0                                    | 1/2– jednojezdniowa, dwupasowa | Ścieżka rowerowa w linii rozgraniczającej po północnej stronie drogi  |
| 2KD                         | D – dojazdowa, przebudowana w ciągu istniejącej drogi | 10,0                                    | 1/1- jednojezdniowa, dwupasowa | Ścieżka rowerowa w linii rozgraniczającej po wschodniej stronie drogi |
| KX                          | X- dojazdowe, ciągi pieszojezdne                      | 8,0                                     |                                |   |

4. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r.w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 2 plan ustala:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
  - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
6. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).
7. Plan ustala utrzymanie istniejących tras komunikacji autobusowej z dostosowaniem do potrzeb i możliwości rozbudowywanego układu drogowego.

## ROZDZIAŁ V

### Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia technicznego terenów

#### § 18.

Plan ustala:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
2. Konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż., dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.
3. Lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, z uwzględnieniem zasad ustalonych na ideogramie uzbrojenia.
4. W szczególnych technicznie uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

#### § 19.

Plan ustala:

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, w oparciu o rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków w Pomiechówku i rozbudowę w systemie grawitacyjno-pompowym układu sieci kanalizacyjnej,
2. Budowę kanałów w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz za zgodą i na warunkach zarządcy dróg, z uwzględnieniem zasad ustalonych na ideogramie uzbrojenia.
3. W szczególnych technicznie uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza przebiegi kanałów poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci, niezależnie od sposobu dalszego ich oczyszczania.



4. Nakaz podczyszczania ścieków technologicznych z zanieczyszczeń produkcyjnych w granicach własnych działek,
5. Plan dopuszcza - do czasu realizacji sieci kanalizacji w ulicach – tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników szczelnych na nieczystości z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów. Obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu.

#### § 20.

##### 1. Plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzanych ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu i obiektów usługowych, po ich podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci; plan ustala budowę lokalnych urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- 2) budowę kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic, za zgodą i na warunkach zarządcy dróg,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.

#### § 21.

##### 1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej – napowietrznej lub kablowej sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) lokalizację nowych, wewnętrznych lub słupowych, stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach oznaczonych w planie symbolem EE,
- 5) dla terenów usługowo produkcyjnych dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem,
- 6) lokalizacja stacji transformatorowej wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej,
- 7) w przypadku wystąpienia kolizji przy realizacji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy z ZEW-T S.A., pokryje Wnioskodawca.

##### 2. Dla linii napowietrznych plan wyznacza maksymalny zasięg stref ochronnych:

- 1) dla linii 15kV – 12m (po 6m od osi na stronę).



3. Dla stref, o których mowa w ust. 2 plan ustala obowiązek ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania w trybie aktualnych przepisów prawa ochrony środowiska; plan dopuszcza uściślenie w decyzji ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania zasięgu stref, uściślenie to nie narusza ustaleń niniejszego planu.
4. W strefach, o których mowa w ust. 2 obowiązuje:
  - 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych,
  - 2) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu energetycznego i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.
5. Plan dopuszcza:
  - 1) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej przebieg istniejących linii niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - 2) zmianę lokalizacji działek wyznaczonych pod stacje trafo.
6. Zmiana lokalizacji stacji trafo oraz lokalizacja dodatkowej stacji trafo, nie ujętej w planie, nie wymaga zmiany ustaleń planu.

## § 22.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

## § 23.

Plan ustala:

1. budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci,
2. obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci,
3. adaptację istniejącego masztu telefonii komórkowej wraz z urządzeniami technicznymi

## § 24.

Plan ustala:

1. budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przyjętym gminnym programem gazyfikacji na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z gestorem sieci,
2. obsługę odbiorców za pośrednictwem przyłączy indywidualnych na warunkach określonych przez gestora sieci.

## § 25.

Plan ustala:

1. wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów stałych w miejscu ich powstawania oraz odbiór i usuwanie ich zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,

2. składowanie i utylizację odpadów niebezpiecznych dla środowiska według przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

## ROZDZIAŁ VI

### Ustalenia przejściowe i końcowe

#### § 26.

1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 15% dla terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolnym przy zmianie przeznaczenia na usługi produkcyjne UP.
2. Dla terenów stanowiących własność komunalną bądź Skarbu Państwa wielkość stawki wynosi 0%.

#### § 27.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/15/90 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 31 września 1990r (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 17, poz. 198 z 1990r).

#### § 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

#### § 29.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminnej w Pomiechówku  
Przewodnicząca  
Rady Gminy  
*Teresa Cieślinska*

Projektodawcą uchwały jest  
Wójt Gminy Pomiechówek