



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
gruntów Gminy Pomiechówek  
etap V wieś Kosewko

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

**RADA GMINY**  
Pomiechówek

**UCHWAŁA NR.** XI/109/2003

**RADY GMINY W POMIECHÓWKU**

**z dnia** 22.10.2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gruntów gminy Pomiechówek  
etap V wieś Kosewko**

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 Kosewko (pow. 246,03 ha.).
2. Granice planu, o którym mowa w ust.1, oznaczone są na rysunku planu w granicach obrębu geodezyjnego wsi Kosewko.
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) ustalenie zasad rozwoju funkcji turystycznych,
- 2) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową z usługami,
- 3) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,
- 4) ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### **§ 3.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1ust. 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 za-inwestowania, 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) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość 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,
- 8) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 9) 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,
- 10) 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,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,

- 14) potencjalny taras zalewowy – płaski stopień w dolinie rzecznej narażony na zalewanie wodami powodziowymi o różnym prawdopodobieństwie występowania,
- 15) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziałujących 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 17) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną dostosowaną do użytkowania całorocznego,
- 18) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji,
- 19) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 20) budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
- 21) agroturystyce – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności turystycznej przez gospodarstwa rolne zapewniające noclegi, często wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi;
- 22) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną przez inwestora zastępczego w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący wyznaczone w planie tereny.
- 23) terenowych obiektach – należy przez to rozumieć nieuciążliwe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów

## **CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Ustalenia ogólne**

##### **§ 3.**

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.

#### § 4.

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 ulic, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia w dokumentacji technicznej drogi,
  - 3) granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - 4) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub porządkujący:
- 1) granice jednostek urbanistycznych,
  - 2) granice stref ochronnych naftociągu i linii WN,
  - 3) granica obszaru chronionego krajobrazu,
  - 4) granice lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo (SOP),
  - 5) granice potencjalnych tarasów zalewowych.

#### § 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 rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
- 3) tereny usług obsługi turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,

- 4) tereny usług sportu kajakowego i rekreacji sezonowej, oznaczone na rysunku symbolem **US**,
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
- 7) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/RL**,
- 8) tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), oznaczone na rysunku symbolem **R**,
- 9) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku symbolem **RZ**,
- 10) teren skarp i dolin rzecznych z zielenią i łąk oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 11) teren wód otwartych rzeki Wkry, oznaczone na rysunku symbolem **W**,
- 12) tereny komunikacji kołowej , oznaczone na rysunku planu symbolem **KGp, KZ, KL, KD, KX**,
- 13) tereny usług obsługi komunikacji z zielenią towarzyszącą i izolacyjną, oznaczone na rysunku planu symbolem **OK, ZI**,
- 14) tereny stacji trafo oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,

#### § 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 urzą-

- dzeń 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 lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych,
  - 7) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych,
  - 8) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych dolin, wąwozów i skarp nadrzecznych poprzez zakaz ich zabudowy i niszczenia,
  - 9) obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),
  - 10) 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 ochroną konserwatorską, przez wpis do ewidencji zabytków: drewnianych domów mieszkalnych z przełomu wieków i kapliczek przydrożnych.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków, w tym: dachu, wystroju, detalu elewacji, formy otworów i stolarki,
  - 2) ochronę zachowanych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza,
  - 3) obowiązek ustanowienia ustalonej formy 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 na działkach mieszkalnych i 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej w usługach); w uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w granicach linii rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
  - d) stosowania w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.
- 2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć, w dokumentacji technicznej nowych obiektów oraz adaptacji i modernizacji istniejących, stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.
- 3) zakaz:



- a) lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) grodzenia dostępu do brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 6m.
- 4) 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 scalenia 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. Nie dopuszcza się takich podziałów, których konsekwencją jest konieczność urządzania zjazdów z dróg 1KGp i 1KZ;
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 nieruchomościami 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:*
  - zabudowa usługowa dla obsługi turystyki i rekreacji (hotelarstwo, gastronomia, rozrywka, rekreacja, handel detaliczny, informacja);
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*
  - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkalnej,
- *charakter działań:*
  - modernizacja lub przebudowa istniejącego ośrodka „Młynarka” z rozszerzeniem programu usług o rozrywkę (sale gier), rekreację (sale ćwiczeń, gabinety odnowy biologicznej), handel detaliczny i informację (internet),
  - przebudowa ośrodka kolonijnego na usługi turystyczne lub bazę noclegową,

- adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy letniskowej,
- realizacja proponowanych w planie wtórnych podziałów,
- realizacja miejsc postojowych dla samochodów użytkowników i obsługi.
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia nowych działek - 2000m<sup>2</sup>
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych i dojazdów – 8m w liniach rozgraniczających;
  - miejsca postojowe w granicach działki,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni i rzeźby terenu,
  - wyprzedzająca inwestycje budowlane realizacja sieci kanalizacyjnej z podłączeniem do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza działkę.

**oznaczenie terenu: A2 W, Z, US**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - wody otwarte rzeki Wkry z zielenią nadbrzeżną łęgową;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - plaże trawiaste (sezonowo) i tereny rekreacyjno-sportowe (przystań kajakowa);
- *charakter działań:*
  - sanacja brzegów rzeki;
  - realizacja urządzeń rekreacyjnych (pomosty drewniane) i sportowych (trawiaste plaże i boiska do gier zespołowych oraz przystań kajakowa) wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym (WC);
- *warunki urbanistyczne:*
  - min. odległość urządzeń nie terenowych od brzegów rzeki – 15m ,
- *mała architektura:*
  - z wykorzystaniem lokalnych materiałów w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - nakaz uzgodnienia zagospodarowania rekreacyjnego z administratorem rzeki i dyrektorem RZGW,
  - zakaz zabudowy,
  - ochrona ukształtowania terenu (skarpy i brzegów rzeki szczególnie w strefie SOP),
  - ochrona zieleni, w tym zieleni leśnej,
  - nakaz przestrzegania przepisów szczególnych w dostępie do rzeki,

- zakaz działań naruszających przepisy szczególnie w strefie ochrony rurociągu i urządzeń przepompowni;

**oznaczenie terenu: A3 MNU**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami wbudowanymi,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa (letniskowa) rekreacyjna;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy zabudowy letniskowej na mieszkalną,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowych podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD i dróg KX,
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup> (w 100m pasie przy drodze 1KZ dopuszczalna -1500m<sup>2</sup>)
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70% ,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – 15 m od krawędzi jezdni drogi 2KZ,
  - 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, rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
  - minimalna szerokość dróg dojazdowych 6,0m w liniach rozgraniczających,
  - usługi, jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego (wolnostojące dopuszczalne w wyznaczonych terenach w 100m pasie wzdłuż drogi 1KZ),
  - zjazd z drogi 1KZ w wyznaczonych w planie miejscach;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu,
  - z wykorzystaniem lokalnych tradycji budownictwa drewnianego;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie zalewowej rzeki Wkry, jarów i skarp nadrzecznych,
  - nakaz ochrony istniejącej zabudowy drewnianej,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki (wolnostojące) lub lokal (wbudowane).
  - zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 1KZ na tereny działek ,
  - maksymalna ochrona istniejącej zieleni,

- ograniczenie użytkowania terenu w 40m pasie ochrony rurociągu wg wymogów przepisów szczególnych,

## § 14.

**Dla jednostki B plan ustala:**

**oznaczenie terenu: B1 MNU, MNR, B2 MNU, MNR**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (w tym podstawowe),
  - zabudowa rezydencjonalna;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy zabudowy letniskowej na całoroczną,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - scalanie i wtórny podział,
  - realizacja nowej zabudowy (postulowana zorganizowana działalność inwestycyjna);
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1500m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30% ,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy –15m od krawędzi jezdni drogi 2KZ,
  - 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,
  - usługi, jedynie jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego (dopuszczalne w 100m pasie zabudowy przy drodze 1KZ),
  - dojazdy minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza lokal (wbudowane),
  - ograniczenie użytkowania terenu w 40m pasie ochrony rurociągu wg wymogów przepisów szczególnych,
  - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni leśnej,
  - zjazd z drogi 1KZ w wyznaczonych na rysunku planu miejscach .

**oznaczenie terenów: B3 RL, R/RL**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny leśne, tereny zalesień;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna,
  - zalesienia na sąsiadujących terenach rolnych do drogi 2KD z zachowaniem walorów widokowych rejonu skarpy,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - uporządkowanie zieleni leśnej,
  - realizacja ścieżki rowerowej wzdłuż drogi 2KD,
  - postulowana adaptacja istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo – rowerowe,

**oznaczenie terenów: B4 RL, R/RL, MN**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny leśne, tereny zalesień;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej;
- *charakter działań:*
  - uporządkowanie istniejącej zieleni leśnej;
  - zalesienia na sąsiadujących terenach rolnych z zachowaniem walorów widokowych rejonu skarpy,
  - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy rekreacyjnej;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona skarpy i uporządkowanie zieleni leśnej z możliwością przekształcenia w park leśny,
  - zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy,
  - zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi 1KZ na tereny działek;

**oznaczenie terenu: B5 MNR**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa rezydencjonalna;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zieleni i oczka wodnego,
  - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 25% ,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - 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,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;

- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni leśnej,
  - ochrona istniejącego oczka wodnego,
  - zakaz naruszania istniejących zadrzewień;

oznaczenie terenu: B6 R - 378

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny użytków rolnych;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca rezydencjonalna dopuszczona jedynie w wyznaczonym 60m pasie wzdłuż drogi KX;
- *charakter działań:*
  - zachowanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu realizacji nowych podziałów,
  - realizacja zabudowy w 60 m pasie terenu wzdłuż drogi KX;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia działek – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
  - obsługa komunikacyjna od wyznaczonych na rysunku planu wjazdów,
  - dojazdy o minimalnej szerokości 6m w liniach rozgraniczających,
  - 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,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
  - zakaz realizacji zabudowy poza wyznaczonym na rysunku 60 m pasem ,

oznaczenie terenu: B7 R 2817 292

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny użytków rolnych;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i agroturystyki dopuszczona jedynie w 60m pasie wzdłuż drogi 2KD i w wyznaczonym na rys. planu wzdłuż drogi 1KL,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy w pasie 60m wzdłuż drogi 2KD;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL i 2KD,
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 70%,

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- 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 poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku
- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie wzdłuż dróg –10m od krawędzi jezdni drogi 1KL i 2KD;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona istniejących łąk, terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - nakaz zabezpieczenia przebiegu trasy drogi 1KGp
  - nakaz realizacji zieleni izolacyjnej po zrealizowaniu drogi 1KGp
  - ograniczenie działalności produkcyjnej w pasie ochrony rurociągu wg wskazań przepisów szczególnych.

**oznaczenie terenu: B8 RZ, R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny użytków zielonych i użytków rolnych;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi agroturystyce w wyznaczonym 60m pasie wzdłuż drogi KX,
- *charakter działań:*
  - realizacja nowych podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy w pasie 60m wzdłuż drogi KX;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi KX,
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
  - 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 linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m wzdłuż drogi KX – 8m od krawędzi jezdni drogi;

- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejących łąk, terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - ograniczenie działalności produkcyjnej w pasie ochrony naftociągu wg wskazań przepisów szczególnych,
  - ochrona cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych,
  - nakaz uzgodnienia prac budowlanych naruszających istniejące rowy melioracyjne z Inspektorem WZMiUW,
  - zakaz zabudowy w pasie ochrony naftociągu,
  - zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w pasie szerokości 40m wzdłuż linii napowietrznej WN;

**oznaczenie terenu: B9 ZP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zieleń parkowa;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna,
  - zabudowa usługowa (obsługa turystyki);
- *charakter działań:*
  - realizacja terenów parkowych (do czasu realizacji terenów parkowych użytkowanie rolnicze - użytek zielony),
  - realizacja nowej zabudowy w pasie 60,0m wzdłuż drogi KX;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalną powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i 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,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszczonej jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m wzdłuż drogi KX – 8m od krawędzi jezdni drogi;
  - dojazd od drogi KX,
  - miejsca postojowe dla samochodów obsługi i użytkowników na terenie działki;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - wzbogacenie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień,
  - ochrona istniejących oczek wodnych, urządzeń i kanałów melioracyjnych,



- nakaz uzgodnienia prac budowlanych naruszających istniejące rowy melioracyjne z Inspektorem WZMiUW,
- zakaz zabudowy w pasie ochrony rurociągu,
- zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w pasie szerokości 40m wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV;

**oznaczenie terenu: B10 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *charakter działań:*
  - realizacja upraw rolnych ,
  - adaptacja istniejących podziałów,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL i KX,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejących łąk, terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - nakaz ochrony istniejących melioracji,
  - nakaz stosowania wskazań przepisów szczególnych w pasie szerokości 40 m wzdłuż linii napowietrznej WN,
  - nakaz zabezpieczenia przebiegu trasy drogi 1KGp
  - nakaz realizacji zieleni izolacyjnej po zrealizowaniu drogi 1KGp,
  - zakaz zabudowy.

§ 15.

**Dla jednostki C plan ustala:**

**oznaczenie terenu: C1 OK,ZI**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - obsługa komunikacji z towarzyszącą zielenią izolacyjną i usługami (stacja paliw, parking),
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- *charakter działań:*
  - zabezpieczenie terenu pod budowę węzła drogowego (drogi 1KGp i drogi 1KZ),
  - realizacja nowej zabudowy związanej z obsługą komunikacji,
  - adaptacja istniejącego zainwestowania do czasu rozpoczęcia inwestycji drogowych bez możliwości rozbudowy i realizacji nowej zabudowy mieszkalnej,
  - realizacja zabudowy na działkach plombowych w wyznaczonym w planie 60m pasie wzdłuż drogi KX;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona skarp i istniejącej zieleni, w tym zieleni leśnej,
  - zakaz nowej zabudowy poza wyznaczonymi terenami,

- nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej w 40m pasie uciążliwości po zrealizowaniu drogi 1KGp;

**oznaczenie terenu: C2 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz towarzyszącymi produkcji rolnej i usług agroturystyki w pasie 60m wzdłuż drogi KX,
- *charakter działań:*
  - realizacja nowych podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi KX,
  - minimalna wielkość działki - 2000m<sup>2</sup>
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczona jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m wzdłuż drogi KX – 8m od linii rozgraniczającej drogi;
  - 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 i poddasze użytkowe, 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 istniejących terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej,
  - zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w pasie szerokości 40m wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV ,
  - nakaz realizacji zieleni izolacyjnej po wybudowaniu drogi 1KGp;

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

#### § 16.

1. Plan ustala powiązania z terenami zewnętrznymi:
  - 1) docelowo – za pośrednictwem projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KGp,

- 2) do czasu realizacji drogi, o której mowa w pkt. 1 – za pośrednictwem przebudowanych dróg oznaczonych symbolami 1KZ i 1KL.
2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
- 1) Gp – droga główna ruchu przyspieszonego,
  - 2) Z - drogi zbiorcze
  - 3) L - drogi lokalne,
  - 4) D - drogi dojazdowe,
  - 5) X - ciągi pieszo-jezdne.

3. Dla dróg, o których mowa w ust.2 plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu, nr	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających m	Przekrój poprzeczny	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4	5
1KGP	<b>Gp</b> – główna ruchu przyspieszonego, projektowana obwodnica (III wariant)	45,0	2/2 – dwie jezdnie po 2 pasy ruchu	Zakaz zjazdów poza węzłami; realizacja wiaduktu nad drogą powiatową 2 KZ
1KZ	<b>Z</b> – zbiorcza przebudowana w ciągu istniejącej drogi	20,0	1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa	Zjazdy na prawoskręt w wyznaczonych węzłach
1KL	<b>L</b> – lokalna przebudowana w ciągu istniejącej drogi	12,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa	
1KD	<b>D</b> – dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi nad rzeką	10,0 –	1/1 – jednojezdniowa	Ścieżka rowerowa w linii rozgraniczającej od północnej strony drogi nad rzeką

2KD	<b>D</b> – dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 – jednojezdniowa	Ścieżka rowerowa w linii rozgraniczającej od północnej strony drogi
KX	<b>X</b> - dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne	8,0	jednojezdniowe, z wydzielonym pasem dla rowerów	

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) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - 3) 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 wzdłuż drogi 1KZ.

## ROZDZIAŁ V

### **Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia technicznego terenów**

#### § 17.

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.

#### § 18.

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 zapew-

nienia 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.

#### § 19.

##### 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.

#### § 20.

##### 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),
  - 2) dla linii 110kV- 35m (po 17,5m 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.

#### § 21.

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

#### § 22.

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,

#### § 23.

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.

#### § 24.

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.

#### § 25.

Plan ustala:

1. dla istniejącego naftociągu strefę bezpieczeństwa o szerokości 20m z każdej strony,
2. strefa wyznaczona w ust.1 może być użytkowana wg pierwotnego przeznaczenia, z zakazem wznoszenia budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych,
3. dla nowoprojektowanej zabudowy konieczność zachowania odległości z każdej strony rurociągu naftowego:
  - 1) min. 40m dla zabudowy luźnej zagrodowej,
  - 2) min. 100m dla zabudowy zwartej oraz budynków użyteczności publicznej i usług produkcyjnych.
4. Lokalizacja obiektów w odległości 100m od osi naftociągu w dwie strony wymaga opinii PERN „Przyjaźń” S.A.

### 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. Wielkość stawki dla terenów stanowiących własność komunalną bądź Skarbu Państwa wynosi 0%.

#### § 27.

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

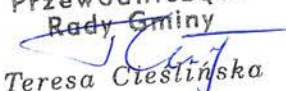
#### § 28.

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.

Projektodawcą uchwały jest  
Wójt Gminy Pomiechówek

Przewodnicząca  
Rady Gminy w Pomiechówku  
Przewodnicząca  
Rady Gminy  
  
Teresa Cieślinska