



**Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
gruntów Gminy Pomiechówek  
etap VI wieś Goławice Pierwsze**

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/110/2003

RADY GMINY W POMIECHÓWKU

z dnia 22.10.2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gruntów gminy Pomiechówek  
etap VI wieś Goławice Pierwsze**

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 Goławice Pierwsze o pow. 1250,83 ha.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu w granicach obrębu geodezyjnego wsi Goławice Pierwsze.
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 istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
- 2) ustalenie zasad ochrony walorów historycznego układu urbanistycznego najstarszej części wsi,
- 3) ustalenie zasad rozwoju funkcji turystycznych,
- 4) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową z usługami,
- 5) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,

§ 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 § 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 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 dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 14) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziaływujących na środo-

wisko 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,

- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 16) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną dostosowaną do użytkowania całorocznego,
- 17) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji,
- 18) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 19) budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
- 20) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną przez inwestora zastępczego w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący wyznaczone w planie tereny.
- 21) agroturystyce – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności turystycznej przez gospodarstwa rolne zapewniające noclegi, często wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi;
- 22) 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 rys. 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 dróg, które traktować należy jako orientacyjne, wymagające uściślenia w dokumentacji technicznej drogi,
  - 3) przeznaczenie terenów,
  - 4) historyczny układ urbanistyczny wsi (jednostka C3) dla którego postulowana jest ochrona konserwatorska,
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub porządkujący:
  - 1) granice obszarów chronionego krajobrazu,
  - 2) granice lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo (SOP),
  - 3) granice potencjalnych tarasów zalewowych,
  - 4) granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - 5) proponowane, wybrane zjazdy 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 zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**,
- 3) tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji z urządzoną zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) tereny zieleni dolin rzecznych i skarp, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 7) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
- 8) tereny lasów, zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
- 9) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/RL**,



- 10) tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), oznaczone na rysunku symbolem **R**,
- 11) tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk), oznaczone na rysunku symbolem **RZ**,
- 12) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku symbolem **W**,
- 13) teren ujęcia wody , oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 14) tereny przestrzeni dróg kołowych, oznaczone na rysunku symbolem **KZ**, **KD**, **KX**,
- 15) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku symbolem **KK**,
- 16) tereny urządzeń związanych z uzbrojeniem, w tym tereny stacji trafo, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, maszty i urządzenia techniczne telefonii komórkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ET**;

#### § 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 **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 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: układu urbanistycznego i budynków dawnej osady „Goławice Pierwsze”, drewnianych domów mieszkalnych z przełomu wieków, kapliczek przydroż-



nych.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) zakaz naruszania historycznego układu urbanistycznego,
  - 2) nakaz dostosowywania formy i gabarytów nowych obiektów do sąsiedztwa historycznego,
  - 3) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków, w tym: dachu, detalu elewacji, formy otworów i stolarki,
  - 4) ochronę zachowanych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza,
  - 5) obowiązek ustanowienia formy nadzoru konserwatorskiego, wskazanej przez organ wydający decyzje o warunkach zabudowy, 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) realizacji ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8 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 w zabudowie mieszkaniowej i 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> p.u. 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 i dopasowanych gabarytowo do istniejącego sąsiedztwa.
- 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 i modernizowanych obiektów stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.
- 3) zakaz:
  - a) lokalizowania budynków i budowli poza wyznaczonymi pasami zabudowy,
  - b) lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,



- c) 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 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. Nie dopuszcza się takich podziałów, których konsekwencją jest konieczność urządzenia zjazdów z drogi 1KZ na działki,
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.

### § 13.

1. Plan dopuszcza tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oznaczone na rysunku planu.
2. Warunkiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej jest opracowanie wstępnego projektu zagospodarowania, rozstrzygającego o układzie ciągów komunikacyjnych i dojazdów, podziale na działki, i zasadach kształtowania architektury budynków.
3. Projekt, o którym mowa w ust. 2, winien być przedstawiony na wniosek wszystkich aktywnych właścicieli lub współwłaścicieli albo ich upoważnionych pełnomocników w Urzędzie Gminy do jego akceptacji, wyrażonej w formie opinii przez organ wydający decyzję o wzięt, po stwierdzeniu, że zaproponowane rozwiązanie wstępne odpowiada zapisom planu i przepisom szczegółowym, w niezbędnym zakresie.
4. Realizacja zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1 jest możliwa po uprzednim uzbrojeniu terenów w sieć wodociagową i kanalizacyjną.

## ROZDZIAŁ III

## Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

### § 14.

Dla jednostki **A** plan ustala:

#### oznaczenie terenu: A1 W,Z,RZ

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - wody otwarte rzeki Wkry z zielenią nadbrzeżną łągową, łąki i pastwiska;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny rekreacyjno-sportowe (sezonowo),
  - teren sezonowego "wesołego miasteczka" oznaczony na rys. planu symbolem **US**;
- *charakter działań:*
  - sanacja brzegów rzeki;
  - realizacja terenowych urządzeń rekreacji sezonowej wraz z koniecznym zapleczem sanitarnym,
  - realizacja "wesołego miasteczka";
- *warunki urbanistyczne:*
  - nieprzekraczalna powierzchnia zajęta pod zorganizowaną działalność rozrywkową 3ha,
  - lokalizacja " wesołego miasteczka" w wyznaczonym w planie terenie z zabezpieczeniem urządzeń sanitarnych i miejsc parkingowych dla użytkowników,
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD.
- *mała architektura:*
  - z wykorzystaniem lokalnych materiałów w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona ukształtowania terenu (brzegów rzeki i skarp),
  - nakaz uzgodnienia zagospodarowania terenu **US** z zarządcą rzeki,
  - ochrona zieleni, w tym zieleni leśnej,
  - zakaz ruchu kołowego poza wyznaczonymi dojazdami,
  - zakaz zabudowy;

#### oznaczenie terenu: A2 MN

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy,
  - realizacja nowych podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy;

- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70% ,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – 20m od brzegu rzeki i 25m od krawędzi lasu,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –10m od krawędzi jezdni drogi 1KD,
  - 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,
  - minimalna szerokość dróg dojazdowych 6m w liniach rozgraniczających,
  - usługi dopuszczalne jedynie jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego,
  - realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w wyznaczonym w planie terenie;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie zalewowej rzeki Wkry, skarp nadrzecznych i skarp oraz jarów zgodnie z oznaczoną na rysunku planu proponowaną strefą SOP,
  - ochrona istniejącej zieleni leśnej,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza lokal (wbudowane);

**oznaczenie terenów: A3 RL, RZ**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny lasów i zieleni leśnej,
  - tereny użytków zielonych;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna,
  - gospodarka rolna na użytkach zielonych w dolinie,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni leśnej,
  - ochrona walorów widokowych (skarpy, wąwozu),
  - zakaz naruszania rzeźby terenu,
  - zakaz zabudowy;

**oznaczenie terenu: A4 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;



- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz towarzysząca produkcji rolnej i obsłudze agroturytyki w wyznaczonych w planie pasach;
- *charakter działań:*
  - realizacja upraw polowych,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja i modernizacja istniejących siedlisk,
  - realizacja zabudowy mieszkaniowej na działkach plombowych dopuszczal-  
na jedynie w wyznaczonych w planie pasach zabudowy,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rol-  
nych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg KX oraz od wsi Zaborze,
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych  
działek – 70%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 25m od krawędzi lasu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje na-  
ziemne, 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 na-  
ziemna, nie większa niż 8,0m od poziomu terenu do najwyższego p. dachu;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolo-  
rem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno,  
kamień, cegła,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejących łąk, i zieleni śródpolnej,
  - ochrona skarp i jarów doliny wzdłuż lasu, z uwzględnieniem szczególnych  
walorów widokowych rejonu skarpy w obszarze A3 RL,RZ
  - zakaz zabudowy poza wyznaczonym w planie pasami zabudowy,

ograniczenie działalności produkcji rolnej w pasie ochrony lasu w/w wskazań  
przepisów szczególnych.

**oznaczenie terenów: A5 RL, A6 RL**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny lasów i zieleni leśnej;
- *charakter działań:*
  - gospodarka leśna,

- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni leśnej,
  - ochrona walorów widokowych (skarpy),
  - zakaz naruszania rzeźby terenu,
  - zakaz zabudowy;

**oznaczenie terenu: A7 MN**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy letniskowej z możliwością modernizacji i przebudowy,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KD i KX ,
  - 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 mieszkaniowej -10m od krawędzi jezdni drogi 1KD,
  - 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;
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno, kamień, cegła,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona układu przestrzennego fortu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z zakazem rozbudowy istniejącej zabudowy letniskowej w jego obrysie,
  - zakaz naruszania umocnień ziemnych fortu,

- ochrona istniejącej zieleni, w tym leśnej.

## § 15.

Dla jednostki B plan ustala:

oznaczenie terenu: B1 R, B2 R, B 3R, B6 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i obsłudze agroturystyki jedynie w wyznaczonych w planie pasach zabudowy;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy,
  - adaptacja i modernizacja obiektów istniejącej szkoły podstawowej i internatu dla nauczycieli w terenie B2 R przy drogach 1KZ, 1KL
  - adaptacja ujęcia wody Goławice Pierwsze;
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych jedynie w 100 metrowym pasie wzdłuż drogi 1KZ,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolniczych
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30% (dla działek usługowych w 100 metrowym pasie wzdłuż drogi 1KZ - 40%),
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
  - 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 8,0m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno, kamień, cegła ,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*



- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice lokalu (wbudowane),
- ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni śródpolnej i leśnej,
- zjazd z drogi 1KZ przez sieć dróg dojazdowych
- **zakaz realizacji nowej zabudowy** poza wyznaczonymi w planie pasami;

oznaczenie terenu: B4 UT

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - usługi rekreacji i turystyki z towarzyszącą zielenią urządzoną ;
- *charakter działań:*
  - sanacja fortu i realizacja terenów rekreacyjno parkowych z usługami towarzyszącymi,
  - realizacja terenów sportowych (np.: tory do gry "bocce", pola golfowe, strzelnice itp.),
  - dopuszczalna realizacja obiektu obsługi działalności sportowej i rekreacyjnej wraz z zapleczem sanitarnym;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 4KD,
  - minimalna powierzchnia działki dla obiektu usług towarzyszących
  - dopuszczalna jedynie poza linią fortu -1000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy -10m od krawędzi jezdni drogi 3KD,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej towarzyszącej terenom rekreacyjnym - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - zabudowa jedynie w pasie terenu u zbiegu dróg 4KD i 3KD,
  - miejsca postojowe dla samochodów obsługi i użytkowników na terenie działki;
- *architektura:*
  - dostosowana do krajobrazu i tradycji lokalnych,
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno, kamień, cegła ,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona linii umocnień naziemnych fortu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - zakaz zabudowy terenu fortu, ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień (dopuszczona realizacja obiektów terenowych: boiska i urządzenia do gier : bocce, golf, strzelnice itp.),
  - zasięg wpływu działalności usługowej ograniczony do granic działki;

oznaczenie terenu: B5 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne,;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna,
  - usługi agroturystyki;
- *charakter działań:*
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych w wyznaczonym w planie 100m pasie wzdłuż drogi 4KD,
  - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - realizacja ekologicznych upraw rolnych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 4KD,
  - minimalna powierzchnia działki 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 10m od krawędzi jezdni drogi 4KD,
  - 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:*
  - dostosowana do krajobrazu i tradycji lokalnych;
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych m.in.: drewno, kamień, cegła ,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności usługowej i produkcji rolnej ograniczony do granic działki zabudowanej,
  - ochrona istniejących oczek wodnych, łąk i zieleni śródpolnej,
  - **zakaz zabudowy** poza wyznaczonym w planie 100m pasem zabudowy,

oznaczenie terenu B7 MNR

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna;
- *charakter działań:*

- realizacja nowych podziałów,
- realizacja nowej zabudowy,
- adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy w tym letniskowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia działek – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
  - 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
  - minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8m w liniach rozgraniczających,
  - dopuszczalne usługi jedynie w pasie 100m zabudowy przy drodze 1KZ,
  - 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,
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KZ, 4KD,
  - realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w wyznaczonym w planie terenie;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu,
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno, kamień, cegła ,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych;
  - dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane, w ujednoliconym kolorze na poszczególnych terenach,
  - ogrodzenia jednorodne, ażurowe z zastosowaniem podobnych materiałów,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - zakaz zabudowy usługowej poza 100 metrowym pasem wzdłuż drogi 1KZ,
  - zakaz realizacji nowej zabudowy letniskowej;

#### oznaczenie terenów **B8 RL, R/RL**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - lasy państwowe ;
- *charakter działań:*
  - realizacja gospodarki leśnej,
  - adaptacja istniejącego siedliska z możliwością modernizacji,
  - dopuszczalne zalesienia na sąsiadujących terenach rolnych,
  - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych;



- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - **zakaz zabudowy**,
  - nakaz stosowania ustaleń określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony *Rezerwatu Pomiechówek* oraz pozostałych obszarów chronionych systemu przyrodniczo krajobrazowego.
  - nakaz stosowania ustaleń przepisów szczególnych w pasie ochrony linii kolejowej 1KK;

#### oznaczenie terenów B9 TI

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny zainwestowania byłych terenów specjalnych wojskowych,
- *charakter działań:*
  - rewaloryzacja istniejącego zainwestowania z modernizacją infrastruktury technicznej i adaptacją istniejących zasobów mieszkaniowych,
  - przebudowa obiektów nie mieszkalnych z dostosowaniem do funkcji usługowych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia działek – 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 85%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 10,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu
  - 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,
  - obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi dojazdowej .
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy w 25m strefie krawędziowej lasu**,
  - nakaz stosowania ustaleń określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony systemu przyrodniczo krajobrazowego,
  - nakaz stosowania ustaleń przepisów szczególnych w pasie ochrony linii kolejowej 1KK;

#### § 16.

Dla jednostki **C** plan ustala:

#### oznaczenie terenu: C1 W,Z,RZ,

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - wody otwarte rzeki Wkry z zielenią nadbrzeżną łęgową , łąki i pastwiska;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny rekreacyjno-sportowe (sezonowo);
- *charakter działań:*

- sanacja brzegów rzeki;
- *warunki urbanistyczne:*
  - realizacja sezonowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych (boiska do gier zespołowych, szlaki spacerowe) wraz z koniecznym zapleczem sanitarnym;
- *mała architektura:*
  - z wykorzystaniem lokalnych materiałów w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona ukształtowania terenu (brzegów rzeki i skarp),
  - nakaz udostępnienia brzegów rzeki wg zaleceń przepisów szczególnych,
  - ochrona zieleni, w tym zieleni leśnej,
  - nakaz uzgodnienia zagospodarowania w sezonowe urządzenia rekreacyjne z zarządcą rzeki oraz dyrektorem RZGW,
  - zakaz zabudowy;

**oznaczenie terenu: C2 MN , C4 MN**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz towarzyszącymi usługom agroturystyki;
- *charakter działań:*
  - scalanie i realizacja nowych podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KZ przez wyznaczone w planie zjazdu,
  - minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
  - 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 0,6 m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - usługi dopuszczalne jedynie jako zlokalizowane w bryle budynku w pasie terenu 100m wzdłuż drogi 1KZ,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
  - dopasowana do bezpośredniego sąsiedztwa gabarytem, formą oraz kolorem pokrycia dachowego i elewacji,
  - z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych min.: drewno, kamień, cegła ,
  - z ograniczeniem palety barw elewacji i dachów do barw naturalnych z wykluczeniem jaskrawych w tym czerwonej;



- dachy dwu- lub wielospadowe ceramiczne lub blaszane, w ujednoliconym kolorze na poszczególnych terenach,
- ogrodzenia jednorodne, ażurowe z zastosowaniem tych samych materiałów,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejących terenów zieleni, dolin i łąk,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice lokalu,
  - zakaz zjazdów z drogi 1KZ na działki poza wyznaczonymi w planie miejscami;

**oznaczenie terenu: C3 MN, U, ZP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z zabudowaniami gospodarczymi z nieuciążliwymi usługami obsługi turystyki i rekreacji,
  - tereny zieleni urządzonej (parkowej),
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - nieuciążliwa zabudowa usługowa
- *charakter działań:*
  - ochrona historycznego układu urbanistycznego Goławice I
  - zachowanie i adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i przebudowy,
  - adaptacja istniejących podziałów nieruchomości, z możliwością nowych podziałów zgodnie z zasadami ustalonymi planem,
  - adaptacja istniejących zadrzewień,
  - ochrona skarpy przez procesami erozyjnymi,
  - realizacja zieleni parkowej wraz z obiektami małej architektury (z wykorzystaniem lokalnych form i materiałów) oraz lokalizacją obiektów nie naruszających walorów krajobrazowych i widokowych doliny rzeki Wkry,
  - realizacja nowej zabudowy w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
  - realizacja nowej zabudowy plombowej,
  - wskazana zorganizowana działalność inwestycyjna
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi KX
  - minimalna powierzchnia nowych działek – 1500m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy – nie większa jednak niż 7,2m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
  - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek - 70%,



- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej – 8m od krawędzi drogi KX,
- uporządkowanie istniejącego drzewostanu,
- usługi – realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego z zachowaniem gabarytów budynku mieszkalnego,
- ustala się wymóg poprzedzenia szczegółowych lokalizacji zabudowy ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia obiektu i ewentualnego podpiwniczenia,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej, z uwzględnieniem ekspozycji obiektów w krajobrazie,
- *szczególne warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal (w przypadku usług wbudowanych) oraz działkę (w przypadku obiektów dobudowanych),

## § 17.

Dla jednostki **D** plan ustala:

oznaczenie terenów **D1 RL**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny lasów;
- *charakter działań:*
  - realizacja gospodarki leśnej;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - **zakaz zabudowy**,
  - nakaz stosowania ustaleń określonych w przepisach szczególnych dotyczących ochrony *rezerwatu Pomiechówek* oraz pozostałych obszarów chronionych systemu przyrodniczo krajobrazowego.
  - nakaz stosowania ustaleń przepisów szczególnych w pasie ochrony linii kolejowej 1KK;

## ROZDZIAŁ IV

**Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

## § 18.

1. Plan ustala powiązania z terenami zewnętrznymi:,
  - 1) za pośrednictwem przebudowanej drogi oznaczonej symbolem 1KZ z przeprawą mostową przez rzekę Wkrę do wsi Śniadówko,
2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
  - 1) Z - drogi zbiorcze ( w ciągu dróg publicznych),

- 2) L - drogi lokalne ( w ciągu dróg publicznych),  
 3) D - drogi dojazdowe ( w ciągu dróg publicznych),  
 4) 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 KZ	Z – zbiorcza, przebudowana w ciągu istniejącej drogi	20,0	1/2 jednojezdniowa, dwupasowa	Zjazdy na prawoskret w wyznaczonych miejscach
1KL	L- lokalna, w ciągu istniejącej drogi	12,0	1 /2 jednojezdniowa, dwupasowa	Ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających od północnej strony drogi
1KD	D- dojazdowa, w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 jednojezdniowa,	Parking dla obsługi terenów usług parku rozrywki
2KD	D – dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 jednojezdniowa,	
3KD	D – dojazdowa przebudowana w ciąg istniejącej drogi polnej	10,0	1/1 jednojezdniowa,	
5KD	D – dojazdowa przebudowany odcinek w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 jednojezdniowa,	Ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających od wschodniej strony drogi
6KD	D – dojazdowa przebudowana w ciąg istniejącej drogi	10,0	1/1 jednojezdniowa	
7KD	D – dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi	12,0	1/2– jednojezdniowa, dwupasowa	
KX	X – dojazdowe, ciągi pieszo jezdne	8,0	jednojezdniowe, z wydzielonym pasem dla rowerów	
1KK	Linia kolejowa Warszawa-Nasielsk			Strefa ochronna od kolei wg rys. planu

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 uzyskania zgody zarządcy drogi. oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
6. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).
7. Do działek budowlanych można wydzielić sięgacze dojazdowe, przy czym:
  - min. szer. sięgacza o dł. 50m wynosi 6,0m,
  - min. szer. sięgacza o dł. 51m do 100m wynosi 8,0m,
  - min. szer. sięgacza o dł. powyżej 100m wynosi 10,0m
8. Sięgacze dojazdowe o dł. powyżej 100m muszą być zakończone placem manewrowym o min. powierzchni 400m<sup>2</sup>
9. Plan ustala utrzymanie istniejących tras komunikacji autobusowej z dostosowaniem do potrzeb i możliwości rozbudowywanego układu drogowego
10. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego 1KK, oprócz przepisów szczegółowych, zawartych w rozdziale III, obowiązują rygory zawarte w przepisach szczególnych.

## ROZDZIAŁ V

### Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia technicznego terenów

#### § 19.

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.

#### § 20.

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.

#### § 21.

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.

#### § 22.

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.

#### § 23.

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

#### § 24.

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 masztów telefonii komórkowej wraz z urządzeniami technicznymi

#### § 25.

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.



## § 26.

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**

## § 27.

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%.

## § 28.

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

## § 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

## § 30.

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

Projektodawcą uchwały jest  
**Wójt Gminy Pomiechówek**

Przewodnicząca  
Rady Gminnej w Pomiechówku  
Przewodnicząca  
Rady Gminy  
  
Teresa Cieślak