



**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
gruntów Gminy Pomiechówek  
etap VII wieś Stanisławowo**

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Pomiechówek

Wykonawca:



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

Główny projektant:

dr inż.arch. Danuta Bartoszewicz upr. urb. 715/88

Projektanci:

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

Uwarunkowania przyrodnicze i prognoza

mgr inż. Leszek Sobczyński

Infrastruktura techniczna

mgr inż. Hanna Stasińska

Warszawa, październik 2003

UCHWAŁA NR. XI/111/2003  
RADY GMINY W POMIECHÓWKU  
z dnia 22.10.2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gruntów gminy Pomiechówek  
etap VII wieś Stanisławowo**

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 Stanisławowo (pow. 750,43 ha.)
1. Granice planu, o którym mowa w ust.1, oznaczone są na rysunku planu w granicach obrębu geodezyjnego wsi Stanisławowo.
2. 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 udostępniania nowych terenów pod działalność usługową i usługowo- produkcyjną,
- 2) zabezpieczenie terenów pod rozbudowę sieci komunikacji krajowej,
- 3) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,
- 4) ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego.

§ 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, wyróżniającą się stanem zainwestowania, dominującą funkcją podstawową i cechami środowiska przyrodniczego,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 7) pasie zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie jako określonej szerokości pasmo terenu zlokalizowane wzdłuż drogi w którym dopuszcza się zabudowę,
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć 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,
- 9) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 10) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowymi,
- 11) działce plombowej - należy przez to rozumieć działkę niezabudowaną, zlokalizowaną na terenie przeznaczonym pod zabudowę, sąsiadującą bezpośrednio minimum z dwu stron z działkami z zabudową o przeznaczeniu podstawowym,
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 13) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,



- 15) potencjalny taras zalewowy – płaski stopień w dolinie rzecznej narażony na zalewanie wodami powodziowymi o różnym prawdopodobieństwie występowania,
- 16) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć, 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,
- 17) działalności usługowo-produkcyjnej – należy przez to rozumieć usługi, których zasięg uciążliwości ogranicza się do terenu działki, wymagają natomiast podłączenie do sieci infrastruktury i komunikacji,
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 19) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć istniejące budynki, w których zachowuje się istniejącą funkcję lub zmienia funkcję po działaniach modernizacyjnych i remontowych,
- 20) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 21) budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
- 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.

## **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 dróg (linie rozgraniczające dróg należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia w stosownej dokumentacji technicznej dla drogi),
  - 3) przeznaczenie terenów,
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub porządkujący:
  - 1) granica obszaru chronionego krajobrazu,
  - 2) granice lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo (SOP),
  - 3) granica strefy oddziaływania cmentarza,
  - 4) granica strefy oddziaływania linii kolejowej,
  - 5) granice potencjalnych tarasów zalewowych,
  - 6) obszary nieprzekraczalnych pasów zabudowy ,
  - 7) granice terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - 8) granica strefy ochronnej od obiektów specjalnych,
  - 9) 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 jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
- 3) tereny, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN, U**,
- 4) tereny usług i działalności produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- 5) tereny zieleni urządzonej i parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,

- 7) teren skarp i brzegów rzeki Narwi z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 8) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk nadrzecznych, oznaczone na rysunku symbolem **RZ**,
- 9) tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), oznaczone na rysunku symbolem **R**,
- 10) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 11) tereny przestrzeni dróg (ulic), oznaczone na rysunku planu symbolami **KS, KSbis, KGp, KG, KZ, KL, KD, KX**,
- 12) tereny obsługi komunikacji i usług towarzyszących, oznaczone na rysunku planu symbolem **OK**,
- 13) terenu specjalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **IS**,
- 14) tereny urządzeń związanych z uzbrojeniem, w tym tereny stacji trafo, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
- 15) tereny urządzeń 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 w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. W całym obszarze plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urzą-

- dzeń służących ochronie środowiska (w obszarze chronionego krajobrazu)
- 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 (w obszarze chronionego krajobrazu)
  - 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.

2. 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 16.08.2000 r., 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).
3. Realizacja ustaleń szczegółowych planu na terenach znajdujących się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nastąpić może po włączeniu ich do strefy ochrony urbanistycznej.
4. 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.
5. 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, poprzez wpis do ewidencji zabytków: budynku cerkwi prawosławnej, drewnianych domów mieszkalnych z przełomu wieków oraz kapliczek przydrożnych.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - a) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków, w tym: dachu, wystroju, detalu elewacji, formy otworów i stolarki,
  - b) ochronę zachowanych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza,
  - c) ustanowienie formy nadzoru konserwatorskiego nad remontami i pracami adaptacyjnymi przez organ wydający decyzje o warunkach zabudowy;

## § 11.

Plan ustala w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni**

obowiązek:

1. zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
2. lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
3. rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją (minimum 2 miejsca parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej i 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> pu dla zabudowy usługowej); w uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w granicach linii rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
4. na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć w dokumentacji technicznej realizowanych obiektów stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.
5. 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 urządzania zjazdów z dróg KS, KG i KZ;
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;

§ 13.

Plan dopuszcza **tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej**, oznaczone na rysunku planu.

1. 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.
2. 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.
3. 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 terenów: A1 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji,
  - realizacja upraw polowych w tym rolnictwa ekologicznego;

- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 3KD;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona istniejących terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - **zakaz realizacji zabudowy**,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki;

**oznaczenie terenu: A2 W,RZ, A3 W,RZ**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rozlewiska rzeki Narwi i Wkry, wody otwarte rzek Narwi i Wkry z zielenią nadbrzeżną łągową,
  - łąki i pastwiska;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - rezerwat ptactwa wodnego;
- *charakter działań:*
  - sanacja rzeki,
  - użytkowanie rolnicze pastwisk;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz zabudowy**,
  - ochrona wód rzeki Narwi wraz z fauną (ptactwo wodne) i florą,
  - ochrona ukształtowania terenu: skarp i brzegów rzeki,
  - ochrona zieleni,
  - zakaz działań naruszających przepisy szczególne dotyczące lokalnej sieci obszarów chronionych
  - nakaz zabezpieczenia dopuszczalnego przebiegu projektowanej trasy drogi **1KS**

§ 15.

Jednostka (**Bronisławka**) nie wchodzi w zakres opracowania planu.

§ 16.

Dla jednostki **B** plan ustala:

**oznaczenie terenu: B1 ZP, R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zielen parkowa z usługami towarzyszącymi;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - tereny produkcji rolnej do czasu realizacji zieleni parkowej;
- *charakter działań:*
  - realizacja zieleni w pasie ochrony fortu,
  - realizacja terenów parkowych;
- *warunki urbanistyczne:*

- dojazd od drogi 1KZ i 2KD,
- miejsca postojowe dla samochodów obsługi i użytkowników na terenie działki;
- *mała architektura:*
  - w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień,
  - **zakaz zabudowy;**

oznaczenie terenu: B2 UP, MN

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa usługowa, teren działalności usługowo -produkcyjnej;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca działalności usługowo-produkcyjnej zlokalizowana w drugiej linii od drogi 2KD;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
  - dojazd od dróg 1KZ i 2KD,
  - minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ ,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona istniejącej zieleni ,
  - zasięg wpływu działalności produkcyjno-usługowej nie wykraczający poza granice działki;

oznaczenie terenu: B3 UK

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - teren istniejącej parafii prawosławnej ;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej cerkwi,
  - adaptacja i modernizacja istniejącego domu opieki;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 2KD,



- dopuszczalna rozbudowa domu opieki z zachowaniem istniejących gabarytów i formy obiektu ;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ustalenie nadzoru konserwatorskiego przy realizacji prac remontowych obiektu cerkwi,
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy,**

**oznaczenie terenu: B4 MN,ZP, B6 MN,ZP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w strefie ochrony od linii kolejowej w jednostce B4 i w „dolince stanisławowskiej” w jednostce B6 po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą kolei,
  - tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji w strefie ochrony od linii kolejowej w jednostce B4 i w „dolince stanisławowskiej” w jednostce B6,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - dojazd od drogi 2KD i 3KD,
  - minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w jednostce B6 - 40m od krawędzi jezdni drogi 1KG;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 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,
  - dopuszczalne usługi nieuciążliwe zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu,
  - dachy ceramiczne lub blaszane o ograniczonej do naturalnych gamie barw,
  - linia zabudowy od drogi 2KD dostosowana do istniejących obiektów;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni w tym szczególnie „dolinki stanisławowskiej” oraz zieleni śródpolnej,
  - **zakaz zabudowy** w strefie uciążliwości linii kolejowej,
  - nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od linii kolejowej,

**oznaczenie terenu: B5 MNU, UP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - zabudowa usługowo- produkcyjna ;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
  - dojazd od drogi 1KZ, po przebudowie drogi 1KG od projektowanej drogi obsługującej,
  - minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej - 40m od krawędzi jezdni drogi 1KG;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni w tym szczególnie zieleni „dolinki stanisławowskiej” i zadrzewień śródpolnych,
  - ochrona historycznej zabudowy drewnianej,
  - zasięg wpływu działalności usług. nie wykraczający poza granice działki,
  - nakaz zabezpieczenia terenu pod drogę obsługującą (równoległa do drogi 1KG);

**oznaczenie terenu: B7 R,OK**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne, użytki zielone,
  - tereny obsługi komunikacji;
- *dopuszczalne przeznaczenie tymczasowe:*
  - tereny usług komercyjnych do czasu realizacji węzła drogowego trasy „Olszynki grochowskiej”;
- *charakter działań:*
  - realizacja produkcji rolnej,
  - realizacja czasowych obiektów usługowych,
  - zabezpieczenie terenu dla realizacji węzła drogowego projektowanej trasy „Olszynki grochowskiej”;
- *warunki urbanistyczne:*
  - dojazd do czasu realizacji przebudowy drogi 1KG od istniejącej drogi krajowej nr 62,
  - minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 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,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do zabudowy sąsiednich działek i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza działki,
  - nakaz adaptacji istniejącej bocznic kolejowej,
  - nakaz zabezpieczenia terenu dla realizacji wielopoziomowego węzła drogowego tras dróg 1KS i 1KG,
  - **zakaz zabudowy stałej;**

## § 17.

Dla jednostki C plan ustala:

oznaczenie terenu: C1 ZC

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - istniejący cmentarz prawosławny;
- *dopuszczalne przeznaczenie:*
  - tereny zieleni z usługami towarzyszącymi;
- *charakter działań:*
  - zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu otwartego cmentarza prawosławnego,
  - uporządkowanie przyległego terenu starego cmentarza,
  - realizacja zieleni parkowej z usługami towarzyszącymi obsłudze cmentarza;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL i 1KD;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - zakaz realizacji zabudowy,
  - ograniczenie użytkowania terenu w pasie izolacyjnym cmentarza wg wymogów przepisów szczególnych;

oznaczenie terenu: C2 R, OK

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne,
  - tereny obsługi komunikacji,
  - tereny adaptowanej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- *dopuszczalne przeznaczenie tymczasowe:*
  - tereny usług komercyjnych do czasu realizacji trasy „Olszynki grochowskiej”;
- *charakter działań:*



- realizacja produkcji rolnej,
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji,
- realizacja czasowych obiektów usługowych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 2KL i 1KD, po przebudowie drogi 1KG od drogi obsługującej,
  - minimalna powierzchnia działki 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz realizacji nowej zabudowy stałej** poza wyznaczonymi w planie terenami,
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - ograniczenie użytkowania terenu w pasie izolacyjnym cmentarza wg wymogów przepisów szczególnych,
  - nakaz zabezpieczenia terenu dla realizacji węzła drogowego,
  - nakaz adaptacji bocznic kolejowej;

**oznaczenie terenu: C3 OK**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rezerwowane pod węzeł drogowy (trasa „Olszynki grochowskiej” - 1KS i droga 1KG);
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny czasowych inwestycji usługowych,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej bocznic kolejowej,
  - realizacja inwestycji czasowych usługowych i usługowo produkcyjnych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 2KL i 1KG (po przebudowie drogi 1KG od drogi obsługującej),
  - minimalna powierzchnia działki usługowej 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - miejsca parkingowe dla użytkowników usług i place manewrowe na terenie działki;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz zabudowy mieszkaniowej**,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice zainwestowanej działki,
  - nakaz zabezpieczenia terenu pod realizację węzła drogowego;

oznaczenie terenu: C4 UP

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny działalności usługowo-produkcyjnej;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca usługom,
- *charakter działań:*
  - scalanie i wtórny podział,
  - adaptacja istniejącej boczniczy kolejowej,
  - realizacja drogi obsługującej wzdłuż drogi 1KG,
  - realizacja nowej zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - minimalna powierzchnia działki usługowo mieszkaniowej 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - linia zabudowy mieszkaniowej - 40m od krawędzi jezdni drogi 1KG,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - miejsca parkingowe dla użytkowników usług i place manewrowe na terenie działki;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zabudowa mieszkaniowa jedynie jako towarzysząca usługom,**
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice zainwestowanej działki,
  - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni śródpolnej,
  - nakaz adaptacji istniejącej boczniczy kolejowej,
  - zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 1KG;

oznaczenie terenu C5 UP

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny działalności usługowo-produkcyjnej;
- *dopuszczalne przeznaczenie tymczasowe:*
  - tereny produkcji rolnej,
- *charakter działań:*
  - scalanie i wtórny podział,
  - adaptacja istniejącej boczniczy kolejowej,
  - realizacja drogi obsługującej wzdłuż drogi 1KG,
  - realizacja nowej zabudowy usługowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi obsługującej oraz drogi 3KL,
  - minimalna powierzchnia działki usługowej 1000m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- miejsca parkingowe dla użytkowników usług i place manewrowe na terenie działki;
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej wartościowej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz zabudowy mieszkaniowej**,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice zainwestowanej działki,
  - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni śródpolnej,
  - zakaz bezpośrednich wjazdów na drogę 1KG,
  - nakaz adaptacji istniejącej boczniczy kolejowej;

oznaczenie terenu: C6 R,UP

*przeznaczenie podstawowe:*

- tereny rolne;
- *dopuszczalne przeznaczenie :*
  - tereny działalności usługowo-produkcyjnej ,
- *charakter działań:*
  - realizacja produkcji rolnej do czasu przebudowy drogi 1KG,
  - realizacja usług produkcyjnych,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej 3KL oraz drogi KL z planu strefy ekonomicznej,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - **zakaz zabudowy mieszkaniowej**,
  - ochrona terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - nakaz adaptacji istniejącej boczniczy kolejowej;

§ 18.

Dla jednostki D plan ustala:

oznaczenie terenu: D1 IS, UT,Z

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - teren inwestycji specjalnej,
  - tereny usług (postulowane- turystyki) z zielenią towarzyszącą po dyslokacji funkcji specjalnych;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej funkcji do czasu zmiany użytkownika terenu;
- *warunki urbanistyczne:*



- obsługa komunikacyjna od drogi 1KL;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - zasięg wpływu działalności specjalnej określony przez dotychczasowego użytkownika,
  - zasięg uciążliwości postulowanych usług ograniczony do granic działki,
  - ochrona istniejącej zieleni ,
  - nakaz adaptacji bocznic kolejowej;

**oznaczenie terenu: D2 RZ, PU**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - teren rolny - użytek zielony (do czasu zmiany strefy ochronnej terenu specjalnego);
  - dopuszczalne tereny działalności produkcyjno-usługowej jedynie w wyznaczonym w planie pasie;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny ujęcia wody oznaczone symbolem **WZ**,
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącego siedliska z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy przy dotrzymaniu warunków ochrony „dolinki stanisławowskiej”,
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - scalanie i wtórny podział,
  - adaptacja istniejącego ujęcia wody,
  - zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu rolnego do czasu realizacji trasy drogi 1KS lub 1KSbis,
  - realizacja zabudowy usługowej w wyznaczonym w planie pasie 150m wzdłuż drogi 1KG po zmianie funkcji terenów specjalnych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD i 1KL oraz obsługującej realizowanej po przebudowie drogi 1KG;
  - minimalna powierzchnia działki 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - zjazd z drogi 1KG w wyznaczonym na rysunku planu miejscu skrzyżowania;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącego ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu symbolem WZ wraz ze strefą izolacyjną,
  - ochrona istniejącej zieleni w tym szczególnie „dolinki stanisławowskiej”,
  - **zakaz realizacji zabudowy** do czasu zmiany funkcji terenów specjalnych,
  - zasięg wpływu działalności usługowo-produkcyjnej nie wykraczający poza granice działki;

**oznaczenie terenu: D2a UP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny usługowo- produkcyjne;
- *charakter działań:*
  - nowe podziały po zmianie wymogów przepisów szczególnych;
- *warunki urbanistyczne:*

- obsługa komunikacyjna od drogi obsługującej,
- minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki (wolnostojące);
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,

**oznaczenie terenu: D3 UP**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny usługowo- produkcyjne (dawny teren IS);
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej działki IS na usługi produkcyjne,
  - nowe podziały po zmianie wymogów przepisów szczególnych;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi KX,
  - minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni,
  - ograniczenie użytkowania terenu w pasie uciążliwości projektowanej drogi 1KS w/g wymogów przepisów szczególnych;

**oznaczenie terenu: D4 R**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - tereny zabudowy mieszkalnej dla obsługi rolnictwa i agroturystyki,
- *charakter działań:*
  - zachowanie istniejącego sposobu użytkowania
  - realizacja zabudowy obsługi rolnictwa i agroturystyki ,
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od drogi 1KL,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona istniejącej zieleni, szczególnie śródpolnej,



- zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki,
  - **zakaz realizacji zabudowy poza wyznaczonym w planie pasem;**
- § 19.

oznaczenie terenu: E1 R, E2 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny rolne;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejących podziałów,
  - realizacja upraw polowych w tym rolnictwa ekologicznego;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL i obsługującej przy 1KGp proponowanej w ciągu ujętej w planie zagospodarowania strefy specjalnej drogi KL;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - maksymalna ochrona terenów rolnych i zieleni śródpolnej,
  - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki,
  - **zakaz realizacji zabudowy,**
  - ograniczenie produkcji rolnej w strefie ochronnej obiektu specjalnego,
  - nakaz zabezpieczenia terenu dla realizacji drogi 1KGp i 1KG;

§ 20.

Dla jednostki F plan ustala:

oznaczenie terenu F1 UP

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - tereny działalności usługowo- produkcyjnej;
- *charakter działań:*
  - adaptacja i modernizacja byłej Bazy GS dla potrzeb działalności produkcyjno - usługowej,
  - adaptacja i modernizacja obiektu handlowego,
  - scalanie i wtórny podział,
  - realizacja nowej zabudowy usługowej;
- *warunki urbanistyczne:*
  - obsługa komunikacyjna od dróg 1KL, 1KZ;
  - minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
  - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza granice działki
- *architektura:*
  - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*



- zjazd z drogi 1KG w wyznaczonym na rysunku planu miejscu,
- zakaz realizacji obiektów wieloprzestrzennych powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- zakaz realizacji zabudowy w strefie ochrony terenów specjalnych do czasu zmiany ich funkcji.

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

#### § 21.

1. Plan ustala powiązania z terenami zewnętrznymi:
  - 1) za pośrednictwem przebudowanej drogi oznaczonej symbolem 1KG.
2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
  - 1) S - droga szybkiego ruchu,
  - 2) G - droga główna,
  - 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	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających M	Przekrój poprzeczny	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4	5
1KS	<b>S</b> –szybkiego ruchu, projektowana trasa „Olszynki grochowskiej” wg planu ogólnego	100,0-	2/2- dwu jezdniowa, dwupasmowa	Zjazdy w wyznaczonych węzłach
1KS bis	<b>S</b> –szybkiego ruchu, projektowana trasa „Olszynki grochowskiej” wg studium	70,0	2/2- dwu jezdniowa, dwupasmowa	Zjazdy w wyznaczonych węzłach
1KG	<b>G</b> –główna, przebudowana częściowo w ciągu istniejącej	30,0	2/2 dwu jezdniowa, dwupasmowa	Zjazdy w wyznaczonych miejscach skrzyżowań

1KZ	Z- zbiorcza, w ciągu istniejącej drogi	20,0	2/2 dwu jezdniowa, dwupasowa	Zjazdy w wyznaczonych miejscach skrzyżowań
1KL	L – lokalna, odcinek istniejącej drogi	15,0	1/2– jedno jezdniowa, dwupasowa	Ścieżka rowerowa wzdłuż cmentarza w liniach rozgraniczających drogi
2KL	L – lokalna odcinek przebudowany istniejącej drogi	12,0	1/2– jedno jezdniowa, dwupasowa	
3KL	L – lokalna, przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 – jedno jezdniowa,	Ścieżka rowerowa wzdłuż drogi
1KD	D – przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 – jedno jezdniowa,	
2KD	D – przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 – jedno jezdniowa,	
3KD	D - przebudowana, w ciągu istniejącej drogi	10,0	1/1 – jedno jezdniowa	
KX	X –dojazdowe, ciągi pieszo jezdne	6,0	1/1- jedno jezdniowa,	Ścieżki rowerowe w liniach rozgraniczających
1KK	Linia kolejowa Warszawa-Nasielsk			

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

## ROZDZIAŁ V

### Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

#### § 22.

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.

#### § 23.

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.

#### § 24.

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.

#### § 25.

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, wewnątrzowych 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 30kV – 15m (po 7,5m od osi na stronę),
  - 2) 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.

## § 26.

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

## § 27.

Plan ustala:

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

## § 28.

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.

## § 29.

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

## § 30.

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 tereny usługowo produkcyjne PU.
2. Wielkość stawki dla terenów stanowiących własność komunalną bądź Skarbu Państwa wynosi 0%.

## § 31.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/15/90

Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 31 września 1990r (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 17, poz. 198 z 1990r).

§ 32.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§ 33.

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 Cieslik*  
Teresa Cieslik