

**UCHWAŁA NR VII/90/2003
RADY GMINY POMIECHÓWEK**

z dnia 21.05.2003r

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Pomiechówek dotyczącego działek nr ewid. 59/7 i 59/4
w BRODACH PARCELACH**

Na podstawie art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112,) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w wykonaniu uchwały nr XXVII/218/2001 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 28 grudnia 2001 r. **Rada Gminy Pomiechówek** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek, dotyczącego działek o nr ew. 59/7 i 59/4 w Brodach Parcelach uchwała, co następuje:

CZĘŚĆ A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru działek o nr ewid. 59/7 i 59/4 w Brodach Parcelach.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone zostały uchwałą Nr XXVII/218/2001 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ewidencyjnych 59/7 i 59/4 w Brodach Parcelach. Granice te zostały oznaczone na rysunkach planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią są rysunki planu w skali 1:500, będące załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ustalenie zasad udostępniania terenu pod inwestycje w zakresie miejsc obsługi podróży.
2. Ochrona walorów krajobrazowych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. „planie” - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego 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 rysunkach w skali 1: 500, będącym załącznikami Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,
4. „obszarze planu” - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2,

5. „terenie” - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
6. „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,
7. „dostęp do drogi publicznej” - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
8. „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,
9. „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce w danym terenie,
10. „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,
11. „powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
12. „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi materialne i niematerialne z wyłączeniem usług produkcyjnych wytwarzających dobra materialne bezpośrednimi metodami przemysłowymi, które poza tym nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie publiczne w obrębie działki na której są zlokalizowane oraz w terenach innych, w tym sąsiednich,
13. „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
14. „standardach zabudowy” - należy przez to rozumieć elementy kanonu architektonicznego (detal, otwory, dachy) i estetycznego (kolorystyka) oraz gabaryty zabudowy nawiązujące do wartościowej zabudowy lokalnej.

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4. 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 rysunkach planu: rysunek planu nr 1 - „struktura funkcjonalno-przestrzenna” oraz rysunek planu nr 2 - „zasady infrastruktury technicznej”;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) standardy kształtowania zabudowy i urządzeń terenu, zasady podziału terenu na działki
- 4) formę i gabaryty obiektów,
- 5) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu - „struktura funkcjonalno-przestrzenna”, o którym mowa w § 1, ust.3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle ustalone, w tym linie rozgraniczające ulic (w ciągach dróg publicznych).
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu orientacyjne, które należy traktować jako postulowane, tj. - jeśli w stosownej dokumentacji technicznej zagospodarowania terenu pod kątem potrzeb konkretnej inwestycji wymagania terenowe okażą się inne niż zakładane w planie, dopuszcza się zagospodarowanie pozostałego terenu na potrzeby przeznaczenia, jak na obszarach sąsiadujących, a położonych w obrębie terenu wydzielonego ściśle ustalonymi liniami rozgraniczającymi, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) zasięg strefy ochronnej pomnika przyrody oraz oddziaływania istniejącego gazociągu, które należy traktować jako postulowane planem obszary ograniczonego użytkowania związane z istniejącymi obiektami terenowymi.
- 7) istniejąca zieleń wysoka - do zachowania (w tym bieżącej pielęgnacji).

2. Następujące oznaczenia na rysunkach planu mają charakter wskazań porządkujących zagospodarowanie terenu:

- 1) proponowane miejsca dojazdu do drogi publicznej
- 2) proponowane miejsca lokalizacji głównych dojść pieszych
- 3) wzajemne odległości obiektów terenowych
- 4) obiekty - do przebudowy
- 5) symbol terenu.

§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 nieuciążliwych usług użyteczności publicznej obsługi podróźnych i turystyki (bez zabudowy) oraz zieleni urządzonej parkowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem UT, ZP,
2. tereny usług nieuciążliwych użyteczności publicznej (w tym usług turystyki i obsługi podróźnych np. handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, informacji turystycznej) oraz czasowych miejsc postojowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem U, UT, KP,

3. tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej oraz czasowych miejsc postojowych (parking), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI, KP**.

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

1. pierwszy (cyfra) - oznacza numer terenu,
2. drugi (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 zakazuje:
 - 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi,
 - 2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - 3) lokalizowania obiektów, instalacji i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wytwarzania odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
 - 4) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
 - 6) lokalizacji obiektów kubaturowych w granicach stref ochronnych od pomnika przyrody oraz w zasięgu oddziaływania sieci gazowej średniego ciśnienia, oznaczonych na rysunkach planu. Inne obiekty mogą być lokalizowane w granicach ww. stref i zasięgów pod warunkiem uzyskania, odpowiednio, pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz pozytywnej opinii zarządcy sieci.
 - 7) W granicach strefy ochronnej od istniejącego pomnika przyrody (tj. 15,0 m od pnia drzewa pomnikowego) oraz w promieniu 7,0 m od istniejących drzew ustala się zasadę wykonywania wszelkich robót ziemnych w sposób nie naruszający drzew i ich korzeni.
2. Plan ustala:
 - 1) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zgodnie z zasadami przepisów szczególnych ustanawiających;
 - a) zakaz zabudowy w odległości 25,0 m od granicy terenów leśnych Lasów Państwowych oraz lokalizowania w pasie terenu położonego w ww.

odległości obiektów, instalacji i urządzeń, które mogłyby pogarszać warunki siedliskowe na gruntach leśnych.

- b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów typu TIR,
 - c) zachowanie naturalnej rzeźby terenu i istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) zachowanie strefy ochronnej od istniejącego pomnika przyrody.
- 2) Zasadę lokalizacji obiektów w poszczególnych terenach przeznaczonych pod inwestycje wraz z zielenią towarzyszącą, przy zachowaniu wskaźnika 70 % powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu powierzchni do całego terenu objętego planem,
 - 3) Konieczność równoczesnej, skorygowanej realizacji przyłączy do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej na terenach przewidzianych pod zabudowę,
 - 4) Zasadę odprowadzenia wód opadowych w sposób nie zakłócający istniejących stosunków wodnych oraz służący utrzymaniu zasobu i stanu wód gruntowych,
 - 5) w przypadku niezbędnej ze względów sanitarnych wycinki drzew, ustala się zasadę wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,
 - 6) selektywną zbiórkę selekcję i gromadzenie odpadów powstających na nieruchomościach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia (np. 4 typy oznaczonych pojemników na poszczególne rodzaje odpadów) i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
3. 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 2000 r. (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.).
4. W zakresie ogrzewania plan ustala ogrzewanie budynków jedynie ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.
5. Ograniczenie ponadnormatywnego wpływu związanego z każdą działalnością usługową lub obsługową do terenu, do którego podmiot prowadzący te działalność posiada tytuł prawny.

§ 10. W zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni oraz zasad realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej:

1. plan ustala następujące obowiązki:

- 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- 2) lokalizowania ewentualnych ogrodzeń jako ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic (w ciągach dróg publicznych), z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; realizacja ogrodzeń w odległościach od sieci istniejącej infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi (w tym w odległości – minimum 0,5 m od gazociągu),
- 3) realizacji komunikacji kołowej w postaci dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych lub dróg klasy technicznej D, z zachowaniem minimalnej szerokości pasa terenu pod ciąg pieszo-jezdny 5,0 m minimalnej szeroko-

- kości jezdni w obrębie dróg wewnętrznych oraz 5,0 m, szerokości chodnika ruchu pieszego minimum – 1,5 m i ścieżki rowerowej – 2,5 m,
- 4) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki w granicach nieruchomości objętych inwestycją (3 miejsca - na 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy zachowaniu innych ustaleń planu), w uzasadnionych przypadkach braku możliwości zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości objętych inwestycją, plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w granicach całego terenu objętego planem z poszanowaniem interesu osób trzecich i interesu publicznego oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu,
 - 5) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym użyteczności publicznej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej (z uwzględnieniem sąsiedztwa lasów, sezonowo zagrożonych pożarami).
2. Plan proponuje realizację wszelkich inwestycji w obrębie obszaru planu w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
 3. Ustala się minimalny program oraz zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w infrastrukturę techniczną o następującym zakresie:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, gospodarczych oraz przeciwpożarowych w oparciu o istniejący wodociąg komunalny, zasilany z wykorzystaniem istniejącego ujęcia wody przy ulicy Nasielskiej. Dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody dla celów specjalnych, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej w ulicach Nasielskiej i Modlińskiej z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w Pomiechówku.
 - 3) Odprowadzenie ścieków deszczowych w sposób nie zakłócający stosunków wodnych.
 - 4) Podłączenie przewodów prowadzących ścieki sanitarne jak i deszczowe do kanalizacji ogólnospławnej – w sposób umożliwiający późniejsze podłączenie tych przewodów do systemu rozdzielczego na warunkach zarządcy sieci kanalizacyjnej.
 - 5) Pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z możliwością wykorzystania do celów grzewczych,
 - 6) Sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez urządzenia istniejących stacji transformatorowych z krajową siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się realizację abonenckich stacji trafo w obszarze planu w miarę powstających potrzeb oraz w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zapewniający dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnych terenów komunikacji wewnętrznej; szczegółowe warunki zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz konkretnej inwestycji – na podstawie warunków zaopatrzenia w energię, wydawanych, odpowiednio, przez właściwy zakład energetyczny oraz przedsiębiorstwo gazownicze; realizacja sieci energetycznej winna uwzględniać warunki oświetlenia terenów komunikacji.
 - 7) Indywidualne, proekologiczne źródła ciepła, docelowo w oparciu np. o gaz lub olej opałowy jako źródło ciepła.
 - 8) Dopuszcza się realizację urządzeń, sieci oraz instalacji innych mediów infrastruktury technicznej na obszarze planu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów, szczególnych.

- 9) Ustala się zasadę realizacji i użytkowania sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów (w tym gazu) w pasach terenów komunikacji kołowej, rowerowej lub pieszej lub w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej a ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
 - 10) Lokalizacja stosownych urządzeń związanych z opomiarowaniem przyłączy gazowych oraz energetycznych lub innych w linii ogrodzeń lub w innych miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 11) W terenach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej albo właściciela przyłącza.
 - 12) W zakresie ścieków deszczowych ustala się wymóg odprowadzenia ścieków deszczowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości – do rowów poprzez separatory zanieczyszczeń i ewentualne zbiorniki retencyjne obliczone na przepływy burzowe. Dopuszcza się retencjonowanie oczyszczonych wód opadowych w obrębie powierzchni biologicznie czynnej oraz ich powtórne wykorzystanie jako wód użytkowych, niezdatnych do picia. Wykonanie instalacji wykorzystującej wody deszczowe – w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Odprowadzenie ścieków deszczowych z pozostałych powierzchni – na nieruchomości, gdzie ścieki te powstają, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.
 - 13) W zakresie utylizacji odpadów stałych - poprzez selektywną zbiórkę i gromadzenie odpadów w pojemnikach dostosowanych do selektywnej zbiórki na poszczególnych działkach lub w terenach ogólnodostępnych (np. 4 typów oznaczonych pojemników dostosowanych do odpadów: wymieszanych przeznaczonych na wysypisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania, odpadów niebezpiecznych), z wywozem do najbliższego wysypiska odpadów lub zakładu unieszkodliwiania odpadów na podstawie stosownych przepisów gminnych i szczególnych oraz umów indywidualnych i zbiorowych.
 - 14) Faktyczne usytuowanie przewodów sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń tej infrastruktury – w planie zagospodarowania terenu na potrzeby konkretnej inwestycji.
4. Plan ustala, następujące warunki w zakresie **podziału i scalania istniejących działek**:
- 1) Scalenie działek o nr ewid. 59/4 i 59/7 oraz dopuszcza ewentualny podział na działki jedynie w przypadku nie objęcia obszaru planu zorganizowaną działalnością inwestycyjną.
 - 2) Podział działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z odpowiednimi przepisami odnośnie nowotworzonych działek zawartych w rozdziale III dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych.
 - 3) 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 gospodar-

ki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11. Ustalenia szczegółowe.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT, ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- tereny nieuciążliwych usług użyteczności publicznej obsługi podróżnych i turystyki (bez zabudowy i obiektów prowizorycznych oraz tymczasowych) z zielenią towarzyszącą,
- tereny zieleni parkowej komponowanej,

2) charakter działań:

- realizacja terenowych obiektów usług obsługi podróżnych i turystyki (np. w postaci siedzisk, ścieżek pieszych i rowerowych, informacji turystycznej); dopuszcza się realizację nieuciążliwych sieci i urządzeń oraz instalacji lokalnej infrastruktury technicznej o ewentualnej wysokości nie przekraczającej 9,0 m ppt.
- adaptacja istniejącej zieleni wysokiej (zachowanie z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych)

3) warunki urbanistyczne:

- obsługa komunikacyjna komunikacją wewnętrzną w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2 U, UT, KP. Dopuszcza się realizację ścieżek ruchu pieszego oraz ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów leśnych położonych na północ od niniejszego obszaru.

4) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi i lokalizowania miejsc do rozpalań ognisk,
- zakaz podziału na samodzielne działki budowlane; dopuszcza się włączenie terenu do działek budowlanych wydzielanych w terenach oznaczonych symbolem 2 U, UT, KP,
- zachowanie warunków ochrony wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących zagospodarowania terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w szczególności dotyczących ochrony siedlisk roślinnych, gleby i krajobrazu,
- nakaz przebudowy na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci infrastruktury technicznej istniejących obiektów tej infrastruktury oraz ogrodzeń, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- wymóg opiniowania szczegółowego zagospodarowania terenu dla potrzeb konkretnej inwestycji we właściwym nadleśnictwie z uwagi na położenie terenu w strefie ekotonowej istniejącego kompleksu leśnego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 U, UT, KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- tereny nieuciążliwych usług użyteczności publicznej, obsługi podróżnych i usług turystyki,
- tereny parkingów wraz z zielenią towarzyszącą,

2) charakter działań:

- realizacja usług, czasowych miejsc postojowych wraz z zielenią towarzyszącą;

- 3) warunki urbanistyczne:
 - minimalna powierzchnia działek – 2000 m²,
 - obsługa komunikacyjna komunikacją kołową wewnętrzną od drogi powiatowej nr 01623;
 - dojścia piesze i dojazdy rowerowe - z drogi powiatowej w nawiązaniu do ścieżek pieszych i rowerowych w terenach sąsiednich; dopuszcza się realizację ścieżek ruchu pieszego oraz ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2,5m. w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - w obrębie terenu 2 U,UT,KP należy przewidzieć dojazd do sąsiednich 1 UT,ZP i 3 ZI,KP.
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu „struktura funkcjonalno-przestrzenna” tj. w szczególności 25,0 m od granicy terenów leśnych i 15,0 m od istniejącego pomnika przyrody,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - nie większa jednak niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu.
 - 4) architektura:
 - nawiązująca do gabarytów, drewnianego detalu i kolorystyki tradycyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej Pomiechówka, z wysokimi dachami o spadkach 28-42 stopni,
 - 5) warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - zachowanie warunków ochrony wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących zagospodarowania terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w szczególności dotyczących ochrony gleby i krajobrazu,
 - nakaz przebudowy na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci infrastruktury technicznej istniejących obiektów tej infrastruktury oraz ogrodzeń, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - naraz uzgadniania wszelkich inwestycji położonych w zasięgu oddziaływania istniejącego gazociągu z właściwym zarządcą sieci gazowej,
 - zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych),
 - wzbogacenie składu gatunkowego istniejącej zieleni niskiej i średnio wysokiej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZI, KP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - teren zieleni izolacyjnej oraz miejsc postojowych (parking) o ewentualnym oddziaływaniu ograniczonym do terenu oznaczonego symbolem 3 ZI,KP,
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty informacji turystycznej, zieleń parkowa wraz z małą architekturą,
 - 3) charakter działań:
 - realizacja zagospodarowania nawierzchni i zieleni towarzyszącej
 - 4) warunki urbanistyczne:
 - obsługa komunikacyjna z wykorzystaniem wjazdu dla terenu 2 U,UT,KP, od ulicy w ciągu drogi powiatowej nr 01623 oraz z dopuszczeniem wjazdu z istniejącego parkingu (na działce nr 59/6),
 - 5) mała architektura:
 - w nawiązaniu do istniejącego krajobrazu, zachowania warunków widoczności i bezpieczeństwa na ulicach w ciągach dróg publicznych i wewnętrznych oraz w rejonie ich skrzyżowania,

- 6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- nakaz zachowania warunków ochrony wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących zagospodarowania terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w szczególności dotyczących ochrony gleby i krajobrazu,
 - nakaz przebudowy na koszt inwestora i pod nadzorem zarządcy sieci istniejących sieci infrastruktury technicznej i istniejących ogrodzeń, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej (z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych),
 - nakaz wzbogacenia składu gatunkowego istniejącej zieleni niskiej i średnio wysokiej z dostosowaniem do funkcji zieleni izolacyjnej.
 - zakaz zabudowy (poza obiektami małej architektury) i podziału na samodzielne działki budowlane, przy czym dopuszcza się włączenie terenu do działek budowlanych wydzielanych w terenach oznaczonych symbolem 2 U,UT,KP.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 12. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0 %.

§ 13. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą nr VI/15/90 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 sierpnia 1990 r.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy
Rady Gminy
Teresa Cieślińska