



**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
gruntów Gminy Pomiechówek
etap I wieś Błędowo**

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/105/2003

RADY GMINY W POMIECHÓWKU

z dnia 22.10.2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów
gminy Pomiechówek
etap I wieś Błędowo**

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 Błędowo (pow. 404,08 ha).
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zawarte w granicach obrębu geodezyjnego wsi Błędowo, oznaczone są na rysunku planu.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:5000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. ustalenie zasad rozwoju funkcji turystycznych,
2. ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową z usługami,
3. uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,
4. ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego.

§ 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, w którym dopuszcza się zabudowę według zasad ustalonych w przepisach szczegółowych,
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. 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. 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 ii przepisami szczegółowymi,
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 sta-

nowiąca nawierzchni dojazdów i dojść 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 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. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
18. budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji,
19. budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
20. budynkach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
21. zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną przez inwestora zastępczego w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący wyznaczone w planie tereny,
22. zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną dostosowaną do użytkowania całorocznego,
23. agroturystyce – należy przez to rozumieć prowadzenie przez gospodarstwa rolne działalności turystycznej zapewniającej noclegi wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi,
24. terenowych obiektach – należy przez to rozumieć nieuciążliwe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów itp.

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,

- 2) zasady podziału terenów na działki,
 - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
 - formę i gabaryty obiektów,
 - 4) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:
 1. granice obszaru objętego ustaleniami planu,
 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające dróg, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia w dokumentacji technicznej dla drogi,
 3. przeznaczenie terenów,
 4. obszary nieprzekraczalnych pasów zabudowy ,
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. granice potencjalnych tarasów zalewowych,
 4. 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 mieszkalnej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**,
3. tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
4. tereny usług obsługi turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
5. tereny lasów, zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,

6. tereny rolne postulowane do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/RL**,
7. tereny użytków rolnych; łąk nadrzecznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
8. tereny zieleni nie urządzonej; dolin rzecznych, jarów i skarp oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
9. tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku symbolem **W**,
10. tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
11. tereny komunikacji kołowej (dróg), oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ, KL, KD, KX**,
12. tereny urządzeń związanych z uzbrojeniem, w tym tereny stacji trafo, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**.

§ 7.

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

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

§ 8.

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

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 9.

Plan ustala

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

1. W całym obszarze plan ustala:
 - 1) zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych 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 strefy 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.M.in.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. M.in. 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 m.in.: olej opałowy lekki, gaz, czy elektryczność.
4. Do projektów technicznych zabudowy należy sporządzić ekspertyzy geologiczno-inżynierskie podłoża gruntowego określające warunki posadowienia i podpiwniczenia obiektów.

§ 10.

Plan ustala następujące warunki

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

1. Plan postuluje objęcie opieką konserwatorską, poprzez wpis do ewidencji zabytków: drewnianych domów z przełomu wieków, 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) obowiązek ustanowienia nadzoru konserwatorskiego nad remontami i pracami adaptacyjnymi;

§ 11.

Plan ustala

następujące warunki w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni**:

1. obowiązek:
 - a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
 - b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. Wysokości 1,8m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją (minimum 2 miejsca parkingowe na działkach mieszkaniowych i 3 miejsca na 100m² pow. użytkowej w usługach); w uzasadnionych przypadkach plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych w granicach linii rozgraniczających ulic po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
 - d) stosowania w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo
2. zakaz:
 - a) lokalizowania budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych
 - b) grodzenia dostępu do brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 6m
3. Na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej, w dokumentacji technicznej nowych i modernizowanych obiektów, należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

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;
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 wzit, 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

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - wody otwarte jeziora Błędowskiego z zielenią nadbrzeżną (element lokalnego systemu obszarów przyrodniczo cennych);
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny sportu wędkarskiego i plaże trawiaste (sezonowo);
- *charakter działań:*
 - sanacja brzegów jeziora;
- *warunki urbanistyczne:*
 - realizacja urządzeń dla sportu wędkarskiego (pomosty drewniane) i sezonowo rekreacji (trawiaste plaże) wraz z koniecznym zapleczem sanitarnym uzgodniona z zarządcą jeziora,
 - zjazd z drogi 1KZ przez sieć dróg dojazdowych w wyznaczonych na rysunku planu miejscach skrzyżowań;
- *mała architektura:*
 - z wykorzystaniem lokalnych materiałów w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy**,
 - zakaz wygradzania terenów w obszarze brzegów jeziora,
 - ochrona ukształtowania terenu (skarpy i brzegów jeziora),
 - ochrona zieleni, w tym zieleni leśnej,
 - zakaz rozbudowy bazy noclegowej istniejącego ośrodka wędkarskiego nad brzegiem jeziora (domki campingowe);

oznaczenie terenów: A2 RL, A4 RL, A6 RL, A8 RL, A9 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - lasy, zieleń leśna;
- *charakter działań:*
 - gospodarka leśna, ochrona drzewostanu istniejącej zieleni leśnej,
 - realizacja rezerwatu „Jezioro Błędowskie” obejmującego brzeg jeziora od strony lasu i część kompleksu leśnego (A2 RL),
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,
 - nakaz pozostawienia 95% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - ochrona skarpy;

oznaczenie terenu: A3 UT, MN

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa usługowa dla obsługi turystyki i rekreacji (hotelarstwo, gastronomia, handel detaliczny, informacja);
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom,

- *charakter działań:*
 - modernizacja (podniesienie standardu) istniejącego ośrodka wędkarskiego z rozszerzeniem programu usług o rekreację (gabinety odnowy biologicznej), handel detaliczny i informację,
 - realizacja bazy hotelowej,
 - realizacja miejsc postojowych dla samochodów użytkowników i obsługi,
 - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy zabudowy letniskowej na mieszkaniową;
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od drogi KX,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek – 70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
 - nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - minimalna szerokość nowych ciągów komunikacyjnych i dojazdów – 8m w liniach rozgraniczających,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy ośrodka wędkarskiego – 1 kondygnacja naziemna, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza działkę,
 - miejsca postojowe dla samochodów użytkowników w granicach działki,
- *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 m.in.: 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 tych samych materiałów;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - nakaz dyslokacji istniejącej bazy noclegowej ośrodka wędkarskiego (domki campingowe),
 - maksymalna ochrona istniejącej zieleni, w tym leśnej,
 - zakaz zagradzania brzegów jeziora zgodnie z zaleceniami przepisów szczególnych,
 - wyprzedzająca nowe inwestycje budowlane realizacja kanalizacji i systemu oczyszczania ścieków,

oznaczenie terenu: **A5 MNR**

- *przeznaczenie podstawowe:*

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- *charakter działań:*
 - scalanie i wtórny podział działek,
 - realizacja nowej zabudowy rezydencjonalnej;
- *warunki urbanistyczne:*
 - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m²,
 - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
 - 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,
 - dopuszczalne usługi, zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego,
 - nowe dojazdy minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do krajobrazu i wartościowej zabudowy istniejącej;
 - 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,
 - 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 istniejącej zieleni w tym zieleni leśnej,
 - realizacja zabudowy mieszkalnej rezydencjonalnej na terenie wyznaczonym w planie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej wg zasad określonych w § 13,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 25m od krawędzi lasu,
 - **zakaz realizacji nowej zabudowy lotniskowej,**
 - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza lokal (wbudowane),
 - zakaz zjazdów z drogi 1KZ bezpośrednio na tereny działek

oznaczenie terenu: A7 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami obsługi rolnictwa i agroturystyki,
- *charakter działań:*

- adaptacja istniejących podziałów,
- realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych w wyznaczonym pasie szerokości 100m wzdłuż drogi 1KZ i 60m wzdłuż drogi 1KD,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolniczych,
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD ,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek zabudowanych-70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy 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, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości: 100m wzdłuż drogi 1KZ i 60m wzdłuż drogi 1KD;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy** poza wyznaczonym pasem 100m wzdłuż drogi 1KZ i 60m wzdłuż drogi 1KD;
 - maksymalna ochrona istniejących lasów, łąk i zieleni śródpolnej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 25m od krawędzi lasu,
 - dopuszczalna lokalizacja usług agroturystyki w pasie zabudowy wzdłuż drogi 1KZ,
 - zasięg wpływu usług i działalności produkcji rolnej nie wykraczające poza granice działki zabudowanej;

§ 15.

Dla jednostki B plan ustala:

oznaczenie terenu: B1 MNR, U

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa usługowa (nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne);
- *charakter działań:*
 - scalanie i wtórny podział,
 - realizacja nowej zabudowy wg zasad zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od drogi 1KD,
 - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m²,

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- 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 usługowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- usługi, jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub wolnostojące w wyznaczonym w zte zespole,
- 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 m.in.: 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 tych samych materiałów;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy** w obszarze obejmującym projektowany użytek ekologiczny „dolinka błędowska”,
 - realizacja inwestycji budowlanych w uzgodnieniu z odpowiednim kompetencyjnie Inspektorem WZMiUW,
 - ochrona istniejącej zieleni i ukształtowania terenu wzdłuż cieku wodnego,
 - nakaz realizacji zieleni parkowej obejmującej tereny cenne przyrodniczo wzdłuż cieku wodnego w północnej części obszaru,
 - ochrona brzegów doliny i skarp,
 - zasięg wpływu usług nie wykraczający poza granice działki,
 - zakaz podziałów wtórnych;

oznaczenie terenu: B2 RL, B4 RL, B5 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - lasy, zieleni leśna;
- *charakter działek:*
 - gospodarka leśna,
 - ochrona drzewostanu istniejącej zieleni leśnej;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy,**
 - ochrona i uporządkowanie zieleni leśnej,

- ochrona ukształtowania terenu w tym skarp i brzegów doliny;

oznaczenie terenu: B3 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i agroturystyce w pasie 100m wzdłuż drogi 1KZ i 60m wzdłuż drogi 1KL;
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejących podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych,
 - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolniczych,
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od dróg 1KD i 1KL ,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek zabudowanych –70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy –25m od krawędzi lasu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja naziemna, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - nakaz ochrony istniejącego systemu i urządzeń melioracyjnych ,
 - realizacja inwestycji budowlanych w uzgodnieniu z odpowiednim kompetencyjnie Inspektorem WZMiUW,
 - zakaz zabudowy poza wyznaczonymi na rysunku planu pasami terenu szerokości 100m wzdłuż drogi 1KZ i 60m wzdłuż drogi 2KD;
 - maksymalna ochrona istniejących lasów i łąk w dolinie cieku wodnego (postulowane obszary SOP) i zieleni śródpolnej,
 - postulowana lokalizacja usług wzdłuż drogi 1KZ,
 - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej;

§ 16.

Dla jednostki **C** plan ustala:

oznaczenie terenu: C1 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - tereny rolne;

- *przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i agroturystyce w 100m pasie wzdłuż drogi 1KZ,
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejących podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych;
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od dróg 1KD, 1KL,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek zabudowanych –70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –15m od krawędzi jezdni 1KZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy –25m od krawędzi lasu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja naziemna, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - maksymalna ochrona istniejących lasów, łąk i zieleni śródpolnej,
 - nakaz ochrony istniejącego systemu melioracyjnego wraz z urządzeniami,
 - realizacja inwestycji budowlanych w uzgodnieniu z odpowiednim kompetencyjnie Inspektorem WZMiUW,
 - **zakaz zabudowy** poza wyznaczonych na rysunku planu pasach terenu szerokości 100m wzdłuż drogi 1KZ ,
 - postulowana lokalizacja usług wzdłuż drogi 1KZ,
 - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej i usług nie wykraczający poza granice działki zabudowanej.

Oznaczenie terenu: C2 MN

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
 - realizacja nowych podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy,
 - adaptacja istniejących podziałów;
- *warunki urbanistyczne:*
 - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1500m²,
 - **nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej – 10m od krawędzi jezdni drogi 1KL
- 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,
- minimalna szerokość dróg dojazdowych 6m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 1KZ na tereny działek,
 - zakaz zabudowy w pasie 25m od krawędzi lasu,

oznaczenie terenu: C3 RL, C4 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - lasy, zieleń leśna;
- *charakter działań:*
 - gospodarka leśna;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona istniejącego drzewostanu i uporządkowanie zieleni leśnej,

oznaczenie terenu: C5 MNR,

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna ,
- *charakter działań:*
 - realizacja nowej zabudowy rezydencjonalnej;
- *warunki urbanistyczne:*
 - minimalna powierzchnia działek po podziale – 2000m²,
 - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 25%
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej – 10m od krawędzi jezdni drogi 1KL,
 - 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,
 - nowe dojazdy minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających.
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do krajobrazu i wartościowej zabudowy istniejącej;

- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona istniejącej zieleni w tym zieleni leśnej,
 - zakaz wtórnego podziału działek,
 - zakaz zabudowy w pasie 25m od krawędzi lasu,

§ 17.

Dla jednostki D plan ustala:

oznaczenie terenu: D1 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i agroturystyki w wyznaczonym na rysunku planu pasie 60m wzdłuż drogi 2KD;
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejących podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych,
 - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolniczych,
- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od drogi 2KD,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnej jedynie w wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m wzdłuż drogi 2KD – 10m od krawędzi jezdni drogi,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja naziemna, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiedniej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy** poza wyznaczonym na rysunku planu pasie terenu szerokości 60m wzdłuż drogi 2KD,
 - maksymalna ochrona istniejących łąk (szczególnie w strefie SOP) i zieleni śródpolnej,
 - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej;

oznaczenie terenu: D2 RL, D3 RL, D4 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - lasy, zieleni leśna;

- *charakter działań:*
 - gospodarka leśna;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona istniejącego drzewostanu,
 - uporządkowanie zieleni leśnej,
 - zakaz zabudowy;

§ 18.

Dla jednostki E plan ustala:

oznaczenie terenu: E1 Z,RZ

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - użytki zielone; łąki i pastwiska, zieleń nadbrzeżną rzeki Wkry,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny rekreacyjne – plaże trawiaste (sezonowo);
- *charakter działań:*
 - sanacja brzegów rzeki;
- *warunki urbanistyczne:*
 - zakaz zabudowy;
 - dopuszczalna realizacja sezonowych urządzeń rekreacyjnych (pomosty drewniane) i sportowych (trawiaste plaże i boiska do gier zespołowych) wraz z zapleczem sanitarnym w uzgodnieniu z zarządcą rzeki;
- *mała architektura:*
 - z wykorzystaniem lokalnych materiałów w nawiązaniu do krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy,**
 - ochrona ukształtowania terenu (skarpy i brzegów rzeki – strefa SOP)
 - ochrona istniejącej zieleni leśnej i lęgowej wraz z oczkiem wodnym oraz siecią kanałów melioracyjnych,
 - nakaz powszechnego udostępnienia brzegów rzeki zgodnie z przepisami szczególnymi;

oznaczenie terenu: E2 MN

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna (letniskowa);
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejących podziałów,
 - adaptacja istniejącej zabudowy rekreacyjnej,
 - realizacja nowych podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*

- minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 1500m²,
- **nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej – 15m od krawędzi 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,
- usługi dopuszczalne jedynie jako zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego w pasie zabudowy wzdłuż drogi 1KZ,
- minimalna szerokość dróg dojazdowych 6m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - maksymalna ochrona istniejącej zieleni leśnej i łęgowej,
 - **zakaz zabudowy w terenach zalewowych,**
 - zasięg wpływu działalności usługowej nie wykraczający poza lokal,
 - zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 1KZ na tereny działek;

oznaczenie terenu: E3 RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - lasy, zielen leśna;
- *charakter działań:*
 - gospodarka leśna;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona istniejącego drzewostanu,
 - zakaz zabudowy,
 - uporządkowanie zieleni leśnej;

oznaczenie terenu: E4 R

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - tereny rolne;
- *przeznaczenie uzupełniające:*
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudowaniami towarzyszącymi produkcji rolnej i agroturystyce jedynie w wyznaczonym planie pasie 100m wzdłuż drogi 1KZ;
- *charakter działań:*
 - adaptacja istniejących podziałów,
 - adaptacja istniejącego obiektu drewnianej szkoły (usługi nie komercyjne),
 - realizacja nowej zabudowy na działkach plombowych,
 - dopuszcza się realizację nowej zabudowy na istniejących siedliskach rolnych,

- *warunki urbanistyczne:*
 - obsługa komunikacyjna od dróg dojazdowych,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działek zabudowanych –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,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym, nie większa jednak niż 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - **zakaz zabudowy** poza działkami plombowymi w wyznaczonym planem pasie 100m wzdłuż drogi 1KZ;
 - maksymalna ochrona istniejących łąk (szczególnie w strefie SOP) i zieleni śródpolnej,
 - zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie wykraczający poza granice działki zabudowanej;

oznaczenie terenów: E5 RL,R/RL, E7 RL,R/RL

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zieleń leśna, tereny zalesień;
- *charakter działań:*
 - gospodarka leśna,
 - uporządkowanie istniejącej zieleni leśnej,
 - zalesienia na sąsiadujących terenach rolnych;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - ochrona skarp i krawędzi dolin,
 - ochrona łąk i pastwisk nadrzecznych,
 - **zakaz zabudowy;**

oznaczenie terenu: E6 MNR

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
 - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna (adaptacja istniejącej zabudowy letniskowej);
- *charakter działań:*
 - realizacja nowych podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy,
 - adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy letniskowej;

- *warunki urbanistyczne:*
 - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m²,
 - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy –25m od krawędzi lasu,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 8,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,6m nad poziomem terenu,
 - usługi wbudowane, dopuszczalne jedynie w wyznaczonym 100 metrowym pasie zabudowy wzdłuż drogi 1KZ,
 - minimalna szerokość dróg dojazdowych 8m w liniach rozgraniczających;
- *architektura:*
 - w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - maksymalna ochrona istniejącej zieleni, w tym zieleni leśnej i łęgowej,
 - ochrona cieków wodnych wraz z zielenią nadbrzeżną,
 - zakaz zabudowy w terenach zalewowych,
 - realizacja zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej na wyznaczonym w planie terenie wg zasad określonych w § 13,
 - zasięg wpływu działalności usługowej (usługi wbudowane) nie wykraczający poza lokal,
 - zakaz zjazdów z drogi 1KZ bezpośrednio na tereny działek;

oznaczenie terenu: E8 MNR

- *przeznaczenie podstawowe:*
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- *charakter działań:*
 - realizacja nowych podziałów,
 - realizacja nowej zabudowy,
- *warunki urbanistyczne:*
 - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2000m²,
 - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych i niezabudowanych działek – 70%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej –15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ,
 - 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,
 - minimalna szerokość dróg dojazdowych 8m w liniach rozgraniczających;

- *architektura:*
 - w nawiązaniu do charakteru istniejącej historycznej zabudowy i krajobrazu;
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - maksymalna ochrona istniejącej zieleni, w tym zieleni leśnej i łęgowej,
 - ochrona brzegu rzeki wraz z zielenią nadbrzeżną,
 - zakaz zabudowy w terenach zalewowych,
 - zakaz zabudowy w strefie SOP,
 - zakaz zjazdów z drogi 1KZ bezpośrednio na tereny działek;

ROZDZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 19.

1. Plan ustala powiązania z terenami zewnętrznymi:
 - 1) za pośrednictwem przebudowanej drogi oznaczonej symbolem 1KZ i sieci dróg oznaczonych symbolami 1KD i 2KD;
2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
 - 1) Z - drogi zbiorcze,
 - 2) L - drogi lokalne,
 - 3) D - drogi dojazdowe,
 - 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	Przekrój poprzeczny	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4	5
1 KZ	Z – zbiorcza przebudowana w ciągu istniejącej drogi	20,0 m	½ jednojezdniowa, dwupasowa	Zjazdy na prawoskręt w wyznaczonych miejscach
1KD	D– dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi	12,0-15,0 m	½ jednojezdniowa, dwupasowa	

1KL	L – lokalna przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0 m	1/1 – jednojezdniowa,	Ścieżka rowerowa w linii rozgraniczającej od północnej strony drogi
2KD	D- dojazdowa przebudowana w ciągu istniejącej drogi	10,0 m	1/1 - jednojezdniowa,	
KX	X- drogi dojazdowe, ciągi pieszo jezdne	6,0-8,0 m	jednojezdniowe, z wydzielonym pasem dla rowerów	

4. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 2 § 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. 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 400m²
9. Plan ustala utrzymanie istniejących tras komunikacji autobusowej z dostosowaniem do potrzeb i możliwości rozbudowywanego układu drogowego.

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia technicznego terenów

§ 20.

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.

§ 21.

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.

§ 22.

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.

§ 23.

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.

§ 24.

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

§ 25.

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,

§ 26.

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.

§ 27.

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

§ 28.

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

§ 29.

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

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

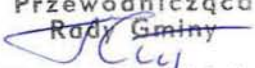
§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§ 31.

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

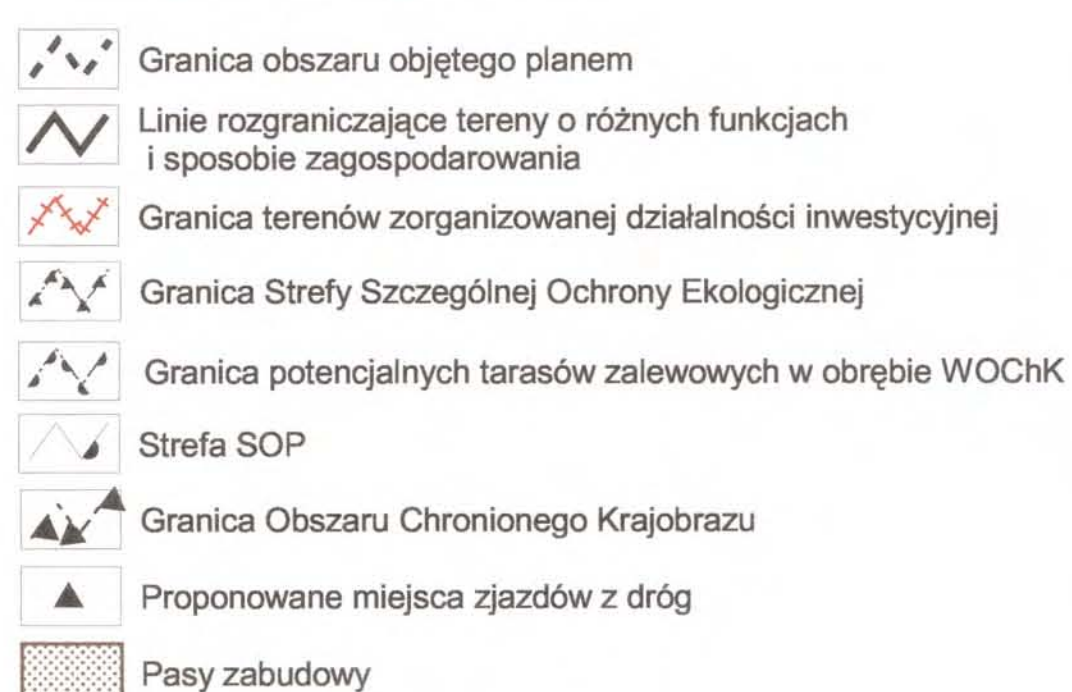
Przewodnicząca
Rady Gminnej w Pomiechówku

Przewodnicząca
Rady Gminy

Teresa Cieślińska

Projektodawcą uchwały jest
Wójt Gminy Pomiechówek

ETAP I WIEŚ BŁĘDOWO

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR. XI/105/2003
RADY GMINY POMIECHÓWEK Z DNIA 23.10.2003
Przewodnicząca
Rady Gminy
Teresa Cieślarska



MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MNR	Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej
U	Tereny usług nieuczłiwych
UT	Tereny usług obsługi turystyki i rekreacji
	Tereny stacji trafo
R	Tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej)
RZ	Tereny użytków zielonych
RL	Tereny lasów i zieleni leśnej
R/RL	Tereny dolesień
Z	Tereny zieleni nie urządzonej dolin rzecznych, jarów i skarp
W	Tereny wód otwartych
Tereny komunikacji	
KZ	droga zbiorcza
KL	droga lokalna
KD	droga dojazdowa
KX	ciągi pieszo-jezdne w śladzie istniejących dróg

Organ sporządzający plan	Wójt Gminy Pomiechówek	
Wykonawca: zespół Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie		
Główny projektant	dr inż. arch. Danuta Barłósiewicz	upr. urb. nr 715/88
Projektanci	mgr inż. arch. Ewa Murawska mgr inż. Inga Hutkowska	upr. urb. nr 1259/92
Uwarunkowania przyrodnicze	mgr inż. Leszek Sobczyński	
Infrastruktura techniczna	mgr inż. Hanna Stasińska	