

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY GMINY POMIECHÓWEK**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi  
Stanisławowo w gminie Pomiechówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także w związku z Uchwałą Nr XV/113/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 września 2025 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławowo w gminie Pomiechówek, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

3. Plan obejmuje część obszar obrębu geodezyjnego Stanisławowo, w gminie Pomiechówek, którego granice określono w części graficznej planu.

4. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie budowle oraz urządzenia techniczne związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 4) magazynie wysokiego składowania – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, w którym wysokość składowania przedmiotów materialnych lub utworów niematerialnych, w tym między innymi danych cyfrowych, przekracza 7,0 m;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m przed wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy;
- 7) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pomiechówek;
- 11) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
  - 5) symbole określające przeznaczenie terenu;
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

**§4.** Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i

zagospodarowania terenów:

- 1) **U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 2) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 3) **KKK** – tereny komunikacji kolejowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 5) kolor elewacji budynków – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 5 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej elewacji;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, dla działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku zastosowania ustaleń pkt 8;
- 10) nakaz dostosowania zabudowy użyteczności publicznej, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 11) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni i biometanowni;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 9, 10;
- 7) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego przedsiębiorcy.

**§7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

**§8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

**§9. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

**§10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach strefy powierzchni podejścia, strefy powierzchni przejściowej, w tym strefy powierzchni poziomej wewnętrznej oraz strefy powierzchni stożkowej ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska ustala się:
  - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,

- b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, obejmującego obszar planu, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) zakaz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w granicach obszaru zmeliorowanego – obiekt „PGR Nowy Modlin”, ustala się nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.

**§11.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P: 25,0 m;
  - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach U-P: 70° – 110°.
2. Dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

**§13.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu

wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 25% na terenach U-P;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§14.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Gospodarczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL lub dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
  - a) 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na lokal użytkowy,
  - b) 4 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - c) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek oraz 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
  - d) 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych w obiektach magazynowych i składowych,
  - e) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, jednakże nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 3, sumaryczna liczba miejsc do parkowania przekroczy 10 miejsc, obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 7) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 10,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 20,0 m x 20,0 m;
- 9) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 8,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 8 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 10) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) lokalizację terenów KDL, KKK, w granicach obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym albo ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - b) dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
    - c) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez sieć wodociągową wyposażoną w hydranty zewnętrzne lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe i inne źródła wody prawnie dopuszczone. Parametry techniczne sieci, w tym wydajność i ciśnienie, rozmieszczenie hydrantów oraz lokalizację i rodzaj zbiorników przeciwpożarowych należy określać zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów;
  - 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
    - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, po wcześniejszym podczyszczeniu,
    - c) średnica określona w lit. a, b nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
    - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
    - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
    - f) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, w granicach obszaru zmeliorowanego;
  - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż,
    - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,

- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 30 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) na terenach U-P dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
  - c) na terenach KDL, KKK dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
  - e) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych lub technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P, odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
  - b) na pozostałych terenach mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie podłączenia nowych sieci do sieci istniejących,
  - c) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§15.** Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**,

**2U-P, 3U-P, 4U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie:

a) tereny produkcji, w tym między innymi:

- obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, a także magazyny wysokiego składowania, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych,

b) tereny usług, w tym obiekty budowlane usługowe, między innymi z zakresu usług publicznych lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) portierni,

b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,

c) obiektów budowlanych bocznicy kolejowej;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,50;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) magazynów wysokiego składowania: 30,0 m,

c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,

d) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

e) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;

9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>.

**§16.** Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych.

**§17.** Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KKK**, **2KKK**, **3KKK**, **4KKK**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej, w tym między innymi tory szlakowe, bocznice kolejowe, infrastruktura kolejowa, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 20,0 m.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

## **Uzasadnienie**

do Uchwały nr ..... Rady Gminy Pomiechówek z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławowo w gminie Pomiechówek

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stanisławowo w gminie Pomiechówek i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

W chwili obecnej w granicach planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/245/2013 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 13 sierpnia 2013 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar planu został przeznaczony między innymi pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny komunikacji kolejowej, a także uzupełniająco pod tereny komunikacji.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonym Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r., obszaru planu przeznaczony został głównie pod obszar budownictwa związanego z produkcją i usługami, a także budownictwo związane z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, dla obszarów objętych opracowaniem nie dopuszczono wprost lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Jednakże, pomimo przeznaczenia określonego w studium, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XI/84/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek. Celem opracowania planu miejscowego było przede wszystkim:

- 1) umożliwienie realizacji linii kolejowej ze Stanisławowa w kierunku Kosewka;
- 2) korekta ustalonych w planie obowiązującym zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy w odpowiedzi aktualne potrzeby inwestycyjne gminy;
- 3) korekta planu obowiązującego w zakresie rezygnacji z projektowanej obwodnicy

Pomiechówka;

4) uwzględnienie wniosków inwestorów.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-17 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-17 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Na obszarze planu obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, uchwalony 26 marca 2024 r. (Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego), jednakże obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, wyznaczonych w audycie.

### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania gruntów leśnych, rolnych oraz złóż kopalin, ze względu na niewystępowanie.

### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem występują zabytki - w związku z czym plan wprowadza ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w §7.

### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w §5, §6, §15-17 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym zapewnione w poprzez ustalenia dotyczące nakazu dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w §5, §15-17 przeznaczenia terenu oraz

optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, gazową oraz telekomunikacji.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- a) ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- b) zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- c) rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- d) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- a) podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- b) wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- c) poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu ..... r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona była dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu w dniach od ..... r. do ..... r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Termin składania uwag wyznaczono do dnia ..... r.

Ponadto przedstawia się Radzie Gminy Pomiechówek raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w §14 ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

**13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

**14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania gruntów rolnych, ze względu na niewystępowanie.

**15) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez korektę parametrów zabudowy oraz przebiegu linii zabudowy zgodnie z wnioskiem właściciela terenu. Projekt planu nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Stwierdzono jednocześnie, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Burmistrza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

**16) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został przede wszystkim na

gruntach prywatnych i nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Ponadto wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Obszar posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg gminnych oraz pośrednią z drogi powiatowej nr 2413W.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy, w związku z koniecznością wykupu nieruchomości pod drogi publiczne oraz koniecznością urządzenia tych dróg. Jednocześnie w wyniku uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej.