

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Kosewko 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 2026 r. poz. 662) 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 2026 r. poz. 538 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 ze zmianami), a także w związku z Uchwałą Nr XI/83/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2025 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewko 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. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Kosewko w gminie Pomiechówek, którego granice określono na rysunku planu.

3. 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, powodowaną między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu,

promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w tym między innymi warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów oraz stacje paliw i myjnie samochodowe;

- 4) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie budowle oraz urządzenia techniczne związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych;
- 8) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 9) 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, wiaty rekreacyjne;
- 10) strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, administracji, bankowości, usług pocztowych, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług noclegowych, usług publicznych, handlu detalicznego;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, turystyki, bezpieczeństwa obywateli.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych;
 - 5) linie zabudowy od lasów;
 - 6) pas ograniczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 7) pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 8) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych "Przyjaźń";
 - 9) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 10) obiekt o wysokich wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka przydrożna;
 - 11) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
 - 12) 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) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **UT-US** – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;
- 6) **U-KOP** – teren usług lub parkingu;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 9) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 10) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) **I** – tereny infrastruktury technicznej;
- 13) **IE** – tereny elektroenergetyki;
- 14) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 15) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 16) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **L** – tereny lasów;
- 18) **ZN** – tereny zieleni naturalnej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, linii zabudowy od lasów oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów

- odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 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;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, RN, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I, L, RN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem dotychczasowych parametrów lub zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;
 - 7) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - 8) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
 - 9) dopuszczenie, dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, przebudowy i remontu z zachowaniem istniejących parametrów;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
 - 11) kolor elewacji budynków – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy;
 - 13) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 11 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej elewacji;
 - 14) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża 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;
- 15) 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 14;
 - 16) nakaz dostosowania zabudowy użyteczności publicznej, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 17) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 10,0 m;
 - 18) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - zabudowy magazynowej oraz zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV,
 - linii kolejowych, urządzeń do przeładunku w transporcie intermodalnym, wiaduktów lub tuneli liniowych w ciągu dróg kolejowych oraz bocznic kolejowych;
 - inwestycji celu publicznego,
 - pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) ubojni zwierząt,
 - b) kompostowni,
 - c) biogazowni i biometanowni,
 - d) zakładów spielania zwłok,
 - e) grzebowisk zwierząt,
 - f) obiektów działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,
 - g) turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 9, 10,
 - h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MNW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) tereny MNW-U, MN-U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny RZM, kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zmiany naturalnego charakteru rzek, starorzeczy i naturalnych zbiorników wodnych;
 - 5) nakaz zachowania doliny, wąwozów i nadrzecznych skarp jako obszaru wolnego od zabudowy;
 - 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
 - 7) nakaz zachowania stosunków wodnych na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpłynąć na rezerwat Doliny Wkry i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH140005 „Dolina Wkry”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 8) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;
 - 9) obowiązek dokonania szczegółowego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych w rejonie skarp oraz znacznych deniwelacji terenu, w celu rozpoznania warunków geotechnicznych, przed lokalizacją obiektów budowlanych.

§7. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/1, AZP 51-63/2, AZP 51-63/3, AZP 51-63/9, AZP 51-63/17;
 - 2) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/1, AZP 51-63/2, AZP 51-63/3, AZP 51-63/9, AZP 51-63/17, w granicach zgodnych z rysunkiem planu, w której ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
 - 2) dla obiektu o wartości historyczno-kulturowej – kapliczki, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zachowanie pierwotnej formy obiektu oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu.

§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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji w granicach:

- a) obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr 9382,
 - b) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) obszaru szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”,
 - e) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), z zastrzeżeniem pkt 2,
 - f) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
 - g) obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat,) ustala się:
- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy i adaptacji z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów.
2. W zakresie terenów górniczych 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 zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy ograniczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 24,0 m, po 12,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 10,0 m, po 5,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w których ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków w pasie ograniczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) zakaz lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - e) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 2) wyznacza się strefę bezpieczeństwa istniejącego dalekosiężnego rurociągu naftowego „Przyjaźń” DN 800, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu oraz DN 600, o szerokości co najmniej 16,0 m, po 8,0 m od osi skrajnej rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której ustala się:
- a) zakaz lokalizacji:
 - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- ogrodzeń,
 - składów materiałów,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych,
- c) nakaz użytkowania strefy bezpieczeństwa zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem,
- d) nakaz zachowania pasów eksploatacyjnych o szerokości 6,0 m, po 3,0 m od osi rurociągu i 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla światłowodowego w celu zapewnienia dostępu do rurociągów naftowych oraz kabla światłowodowego,
- e) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
- f) wszelkie planowane inwestycje podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu należy projektować oraz uzgadniać z zarządcą, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
- 3) w związku z lokalizacją obszaru planu w granicach powierzchni przejściowej 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;
- 4) w związku z lokalizacją obszaru planu w granicach 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;
- 5) w granicach obszarów zmeliorowanych – obiekt „Nowy Modlin”, ustala się nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW, MNW-U, MN-U, U-KOP, UT-US, U: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 2) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MNW, MNW-U, MN-U, U-KOP, UT-US: 20,0 m,
 - b) na terenach U: 30,0 m;

- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MNW-U, MN-U, U-KOP, UT-US, U: 70° – 110°.
2. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami RN, WS, L.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 12% na terenach MNW, MNW-U, MN-U, RZM;
- 2) 20% na terenach U;
- 3) 0,1% 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 drogę powiatową nr 2411W, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KR lub dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca do parkowania w garażu,
 - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na lokal użytkowy,
 - d) 4 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - e) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek oraz 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,

- f) 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych w obiektach magazynowych i składowych;
- 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 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej:
 - a) 12,5 m x 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20,0 m x 20,0 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U;
 - 9) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 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 KDZ, KDL, KDD, 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, z wyłączeniem terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami L, RN, 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 lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) średnica określona w lit. a nie dotyczy przyłączy oraz instalacji sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - d) na terenach MN-U oraz U dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,

- e) 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 projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do 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 m², 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 25 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,

- d) na pozostałych terenach dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - f) 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, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) budynków rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej,
 - c) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) budynków rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej,
 - c) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,90;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia

- głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 10,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - c) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **17MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) budynków rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,90;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 11,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 9,0 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami **18MNW-U**, **19MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z działalnością usługową związaną ze szkoleniami w zakresie obronności, a także schronów, ukryć, miejsc doraźnego schronienia, magazynów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej oraz przeciwpowodziowej,
 - c) zabudowy magazynowej, w tym między innymi serwerownie, centra przetwarzania lub magazynowania danych;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,00;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 3,50;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) magazynów: 15,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - e) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z działalnością usługową związaną ze szkoleniami w zakresie obronności, a także schronów, ukryć, miejsc doraźnego schronienia, magazynów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej oraz przeciwpowodziowej,
 - c) zabudowy magazynowej, w tym między innymi serwerownie, centra przetwarzania lub magazynowania danych, a także magazyny wysokiego składowania, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu z zachowaniem przepustowości i przepływu;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,00;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 3,50;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 10) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) magazynów, w tym magazynów wysokiego składowania: 15,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - e) budowli: 15,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 800 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 400 m²,
 - c) przeznaczonych pod budynek usługowy: 1000 m²,
 - d) przeznaczonych pod budynek magazynowy: 2000 m².

§20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **2MN-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
- b) budynków rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,35;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,80;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zbilansowania udziału powierzchni biologicznie czynnej w połączeniu z terenem 1ZN;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 11,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 15,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 600 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 500 m²,
 - c) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej dla jednego segmentu: 400 m².

§21. Dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług, w tym między innymi obiekty budowlane usługowe lub handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
 - e) zabudowy produkcyjnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - f) zabudowy magazynowej i składowej, w tym między innymi serwerownie, centra

- przetwarzania lub magazynowania danych, a także magazyny wysokiego składowania, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- g) linii oraz bocznic kolejowych, infrastruktury kolejowej, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej;
- 3) na terenie 1U dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu z zachowaniem przepustowości i przepływu;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,00;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 3,50;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 35,0 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - d) budowli: 20,0 m;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§22. Dla terenu usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1UT-US**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) obiektów rekreacji,
 - c) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§23. Dla terenu usług lub parkingu, oznaczonego symbolem **1U-KOP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub parkingu, w tym między innymi:
 - a) parking dla samochodów osobowych i ciężarowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) nakaz przeznaczenia co najmniej 50% terenu pod stanowiska postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) obiektów rekreacji;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 6,0 m,
 - b) budowli: 6,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§24. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej – droga powiatowa nr 2411W;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§25. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych.

§26. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych;
- 4) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§27. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§28. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem **1KP**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej – most na rzece Wkra,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§29. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej, w tym między innymi istniejące dalekosiężne rurociągi naftowe „Przyjaźń” DN 800, DN 600, kabel światłowodowy, stacje zasuw;
- 2) dopuszczenie użytkowania rolniczego terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§30. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki – obiekty budowlane, sieci, urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej głównego punktu zasilania GPZ;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych oraz wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 12,0 m,
 - b) budowli: 25,0 m.

§31. Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2IE, 3IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki, w tym między innymi budynki, budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 9) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§32. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
- 3) dopuszczenie zalesień lub zadrzewień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz stanowisk postojowych.

§33. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) garaży oraz wiat: 6,0 m,
- c) budowli: 9,0 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna.

§34. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Wkra,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nabrzeży, kąpielisk, pomostów i przystani;
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§35. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz stanowisk postojowych.

§36. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zalesień lub zadrzewień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, na terenie 6ZN, obiektów turystyki, rekreacji, boisk, plaż trawiastych, obiektów wypożyczalni sprzętu wodnego, przystani kajakowych, wyłącznie w ramach inwestycji celu publicznego;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 6) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§38. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

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

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewko 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 2026 r. poz. 538).

W chwili obecnej w granicach planu obowiązują ustalenia trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwały Nr XXXI/254/2021 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 22 grudnia 2021 r. – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 343 we wsi Kosewko;
- 2) Uchwały Nr XLIV/335/2023 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 6 czerwca 2023 r. – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 343 we wsi Kosewko;
- 3) Uchwały Nr L/372/2023 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 sierpnia 2023 r. – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obrębu wsi Kosewko.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszar planu został przeznaczony między innymi pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, tereny lasów, tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, a także uzupełniając pod tereny parkingu i 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., obszar planu przeznaczony został przede wszystkim pod realizację budownictwa mieszkaniowego z możliwością realizacji usług, oznaczonego na rysunku studium symbolami MU-1, MU-2 i MU2 oraz budownictwa związanego z produkcją i usługami, oznaczonego w studium symbolem PU2 . Ponadto, niewielkie fragmenty obszaru planu wyodrębniono na potrzeby realizacji budownictwa związanego z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego w studium jako U-1, tereny rolne otwarte, oznaczone RO tereny użytków zielonych w dolinie rzeki Narwi i Wkry, oznaczone symbolem RZ; a także tereny leśne, oznaczone na rysunku studium symbolem ZL i tereny zieleni projektowanej – zalesienia i zadrzewienia, oznaczone w studium symbolem ZZ.

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XI/83/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosewko i części wsi

Szczypiorno w gminie Pomiechówek. Celem opracowania planu miejscowego było przede wszystkim zaktualizowanie i zmiana części przeznaczeń terenów, poprawa układu komunikacyjnego w zakresie ul. Borowej, umożliwienie realizacji bocznicy kolejowej w ramach terenów usług, a także korekta ustalonych w planach obowiązujących zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy.

W związku z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla dróg publicznych zlokalizowanych w obrębie Szczypiorno, podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwie odrębne procedury planistyczne i wyłączeniu całej jednostki B (fragment obrębu geodezyjnego Szczypiorno) z obszaru opracowania.

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, §15-36 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, §15-36 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 złóż kopalin, ze względu na niewystępowanie. Ustalenia w zakresie gruntów rolnych zawarto w §32 i §33 planu, natomiast w zakresie gruntów leśnych w §35.

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

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Plan zawiera natomiast ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w związku z lokalizacją w granicach obszaru planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ustalenia te zawarto w

§7.

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

Projekt planu miejscowego w §5, §6, §15-36 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, §15-36 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 17 marca 2026 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.

Następnie podjęto decyzję o podziale projektu planu na dwie odrębne jednostki planistyczne i przekazaniu do konsultacji społecznych wyłącznie obszaru zlokalizowanego w obrębie Kosewko.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu w dniach od 6 maja 2026 r. do dnia 8 czerwca 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 8 czerwca 2026 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.

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. Obszar posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2411W, dróg gminnych oraz pośrednią z drogi krajowej nr 62.

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.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Pomiechówek rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.