

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Pomiechówek w zakresie jednostki B dla wsi 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 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 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 VI/55/2024 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 października 2024 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostki B dla wsi 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 części obrębu geodezyjnego Pomiechówek, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – 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) 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;
- 4) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
 - 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
 - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 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 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) linie zabudowy od lasów;
- 5) pas ograniczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych "Przyjaźń";
- 7) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 9) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
- 10) 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) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 6) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 8) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych;
- 10) **L** – tereny lasów;
- 11) **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) 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 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, ZN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem dotychczasowych parametrów lub zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 8) dopuszczenie, dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu,

- przebudowy i remontu z zachowaniem istniejących parametrów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
 - 10) kolor elewacji budynków – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 11) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy;
 - 12) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 10 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej elewacji;
 - 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 14) 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 13;
 - 15) nakaz dostosowania zabudowy użyteczności publicznej, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 16) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 10,0 m;
 - 17) 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 przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) ubojni zwierząt,
 - b) kompostowni,
 - c) biogazowni i biometanowni,
 - d) zakładów spalania 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 MW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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 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.

§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) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/1;
 - 2) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się:
- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/1, 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) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nr 9380 oraz nr 9381,
 - 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 zmiany sposobu użytkowania 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, w których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - d) 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, dojeżdż, 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 granicach strefy powierzchni 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;
- 4) 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.

§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:
 - a) na terenach 1-3MNW: 1800 m²,
 - b) na terenach 4-11MNW: 1200 m²,
 - c) na terenach 1-4MW: 800 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW, MW: 20,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MW: 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, MW, RZM;
- 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 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;
- 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) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 7) 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 12,5 m x 12,5 m;
- 8) 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 7 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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, ZN, 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) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez sieć wodociagową 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:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) średnica określona w lit. a nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 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 lub z indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
 - c) na pozostałych terenach dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - 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 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**, 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 1800 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 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: 1800 m².

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**, 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 1200 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) minimalna nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 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: 1200 m².

§17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenie 1MW;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży wielostanowiskowych;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków: płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m;
 - c) budowli: 8,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§18. 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie

zróznicowaną kolorystyką nawierzchni.

§21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**, 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 zróznicowaną kolorystyką nawierzchni.

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

- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki, w tym między innymi budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

§23. 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 budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemną 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) 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 w zabudowie zagrodowej;
- 10) 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;
- 11) 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.

§24. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Wkra,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nabrzeży, kąpielisk, pomostów i przystani, wyłącznie w ramach inwestycji celu publicznego;
 - b) urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 2.

§25. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) zalesień lub zadrzewień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych,
 - c) obiektów rekreacji i boisk wyłącznie na terenach 1ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych na terenie 2ZN, z wyjątkiem obiektów budowlanych dopuszczonych w pkt 2 lit. a,
 - b) budynków oraz stanowisk postojowych na terenach 1ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§28. 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 gminy Pomiechówek w zakresie jednostki B dla wsi Pomiechówek

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostki B dla wsi 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 ze zmianami).

W chwili obecnej w granicach planu obowiązują ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap V wieś Kosewko, uchwalonego Uchwałą Nr XI/109/2003 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 22 października 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/148/04 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 9 czerwca 2004 r.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszar planu został przeznaczony między innymi pod tereny lasów i zieleni leśnej, tereny dolesień, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny wód otwartych, tereny zieleni nieurządzonej dolin rzecznych, jarów i skarp, tereny usług sportu i rekreacji sezonowej, tereny rolne (upraw polowych i produkcji rolnej), tereny trwałych użytków zielonych, a także uzupełniając tereny komunikacyjne (w tym teren drogi głównej ruchu przyspieszonego).

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 oraz budownictwa związanego z usługami, tereny rolne otwarte, a także tereny leśne, zalesienia i zadrzewienia. Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr VI/55/2024 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Pomiechówek. Celem opracowania planu miejscowego było przede wszystkim zaktualizowanie i zmiana części przeznaczeń terenów, poprawa układu komunikacyjnego, poprzez usunięcie z projektu planu terenu przeznaczonego pod projektowaną obwodnicę Pomiechówka, w ciągu drogi krajowej nr 62, a także korekta ustalonych w planach obowiązujących zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy.

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, §15-26 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, §15-26 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 §23 planu, natomiast w zakresie gruntów leśnych w §25.

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, §15-26 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, §15-26 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.

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

Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został na gruntach prywatnych i publicznych oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek. Obszar posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2411W pozostałych dróg gminnych.

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.