

UCHWAŁA Nr XXXIII/270/2022
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr IX/69/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonego uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

- 1) od strony północnej – po granicy gminy Pomiechówek;
- 2) od strony wschodniej – wzdłuż rzeki Wkry oraz po zachodniej granicy działek o nr ewid. 241/1, 241/2, 241/3, 243, 244, 248;
- 3) od strony południowej – po północnej granicy działek o nr ewid. 1, 3, 32, 33/1, 39, 62, 63, 248;
- 4) od strony zachodniej – po granicy gminy Pomiechówek.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 45% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający vegetację, 50% powierzchni płyt ażurowych zapewniających vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią zapewniającą vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m² oraz wodę powierzchniową;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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. Poza wyżej wymienioną linią dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

- 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) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m²;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną przez administrację publiczną, w tym działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 14) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 15) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne, fontanny, skwery, przystanie kajakowe;
- 16) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych;
- 5) linie zabudowy od lasów;
- 6) linie wymiarowe;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 10) obszar zmeliorowany - obiekt "Szczypiorno";
- 11) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 13) strefa bezpieczeństwa dalekosiężnych rurociągów naftowych DN800 i DN600;

- 14) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin;
 - 15) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 16) polowa pozycja ryglowa Twierdzy Modlin - punkty oporu nr 2 i 3, wraz z okopami i rowem przeciwczołgowym z 1944 r., ujęta w gminnej ewidencji zabytków
 - 17) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 18) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych - kapliczki.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 9) tereny infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczone na rysunku planu symbolami IPT;
- 10) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz sytuowania obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-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 projektowanych:
 - a) dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej

- oraz stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IPT, 2IPT, 3IPT, 4IPT, 5IPT, 6IPT, 12R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
 - 6) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
 - 7) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
 - 8) dla budynków 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 z zastrzeżeniem §9 pkt 4;
 - 9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie ceglastoczerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego;
 - 10) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
 - 12) ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ, poprzez realizację wspólnych zjazdów dla każdych dwóch działek, których obsługa komunikacyjna odbywa się z drogi KDZ;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 14,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
 - 14) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
 - 15) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z prowadzonej na terenie działalności nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane oraz lokale usługowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren UP, w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania rzek, starorzeczy i oczek wodnych;
- 6) nakaz zachowania doliny, wąwozów i nadrzecznych skarp jako obszaru wolnego od zabudowy;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów służących do obsługi produkcji rolnej, w tym między innymi ferm hodowlanych, ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 10) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 11) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spalania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/5, AZP 51-63/6, AZP 51-63/7, AZP 51-63/15, AZP 51-63/16, w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 3) dla połowej pozycji ryglowej Twierdzy Modlin – punktów oporu nr 2 i 3, wraz z okopami i rowem przeciwczołgowym z 1944 r., ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz wstrzymania prac polowych lub ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych w przypadku zagrożenia ochrony zabytków;
- 4) dla obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Szczypiornie nr 41, oznaczonego na rysunku planu, ustala się ochronę w zakresie bryły, kształtu dachu, lokalizacji, układu względem drogi, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, budynków mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;
- 5) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczek, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zachowanie pierwotnej formy obiektu oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) w granicach strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy i adaptacji z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach obszaru zmeliorowanego – obiekt „Szczypiorno”, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty i obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) pomnik przyrody: Jesion wyniosły – *Fraxinus excelsior*,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - c) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 9385,
 - d) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - e) obszar szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 4,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych w zabudowie zagrodowej;

- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 13;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub 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) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z dróg 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDD, 4KDD, 5KDD,
 - c) terenu 3MN z drogi 1KDW lub z drogi KDZ poprzez teren 1MN/U,
 - d) terenu 4MN z dróg 1KDL, 1KDW,
 - e) terenu 5MN z dróg 1KDL, 1KDW,
 - f) terenu 6MN z dróg 1KDL, 2KDD,
 - g) terenu 7MN z dróg 6KDD, 7KDW,
 - h) terenu 8MN z dróg 5KDD, 6KDD, 6KDW, 7KDW,
 - i) terenu 9MN z drogi 5KDD lub z dróg 7KDD, 9KDD poprzez teren 6MN/U,
 - j) terenu 10MN z dróg 5KDD, 6KDD, 8KDW,
 - k) terenu 11MN z dróg 6KDD, 4KDW, 8KDW,
 - l) terenu 12MN z dróg 2KDL, 5KDD, 6KDD, 4KDW, 8KDW,
 - m) terenu 13MN z drogi 5KDD,
 - n) terenu 14MN z dróg 1KDD, 5KDD,
 - o) terenu 15MN z dróg 3KDD, 5KDD.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,

- b) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
- c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 4, na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 4,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych w zabudowie zagrodowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 13;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub 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 i mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1200 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z dróg KDZ, 1KDL, 1KPJ,
 - b) terenu 2MN/U z dróg KDZ, 3KDW,
 - c) terenu 3MN/U z dróg KDZ, 2KDL,
 - d) terenu 4MN/U z dróg KDZ, 5KDD,
 - e) terenu 5MN/U z drogi KDZ,
 - f) terenu 6MN/U z dróg 5KDD, 7KDD, 9KDD,
 - g) terenu 7MN/U z dróg 8KDD, 9KDD,
 - h) terenu 8MN/U z dróg KDZ, 8KDD, 9KDD, 5KDW,
 - i) terenu 9MN/U z dróg KDZ, 7KDD, 9KDD,

- j) terenu 10MN/U z drogi 10KDD,
- k) terenu 11MN/U z dróg KDZ, 10KDD,
- l) terenu 12MN/U z dróg KDZ, 3KDW.

§12. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usług publicznych oraz sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) budynki i budowle z zakresu turystyki,
 - c) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - d) obiekty i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi KDZ.

§13. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z obsługą gospodarstwa leśnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;

9) maksymalną liczbę kondygnacji:

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

10) obsługę komunikacyjną z dróg KDZ lub 3KDW.

§14. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione,
- b) wody powierzchniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami, przystanie, pomosty, nadbrzeża,
- b) place zabaw, obiekty rekreacji, plaże trawiaste, z zastrzeżeniem pkt. 3,
- c) krzyż lub kapliczka na terenie 9Z;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b, wyłącznie w formie obiektów tymczasowych, sezonowych, w odległości co najmniej 20,0 m od linii brzegowej rzeki Wkra oraz zbiorników wodnych;

4) dopuszczenie zalesień;

5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy na terenie 1Z;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 90%;

7) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów budowlanych na terenie 1Z, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b,
- b) budynków na terenach 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z.

§15. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy,

2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§16. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne,

3) zakaz lokalizacji budynków.

§17. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§18. Dla terenów infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IPT, 2IPT, 3IPT, 4IPT, 5IPT, 6IPT, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym między innymi rurociągi naftowe DN 800, rurociąg naftowy DN 600, kabel światłowodowy, stacje zasuw,
 - b) tereny rolnicze,
 - c) zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 24,0 m, po 12,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym
 - c) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) pasy ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązuje nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) strefę bezpieczeństwa dalekosiężnych rurociągów naftowych DN800 i DN600, w odległości 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków,
 - ogrodzeń,
 - składów materiałów,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych;
 - b) zakaz nasadzeń pojedynczych 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;

- 4) dopuszczenie lokalizacji wysokościowych budowli infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 55,0 m n.p.t. w odległości nie mniejszej od całkowitej wysokości budowli od strefy bezpieczeństwa, o której mowa w pkt 3;
- 5) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenu KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDL, KDD, KPJ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDZ:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ:
 - a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

- 8) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
- a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 9) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 4 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, w tym biurowej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 25 stanowisk postojowych na 100 łóżek oraz 5 stanowisk postojowych na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - e) 1 stanowiska postojowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RU;
- 10) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 13) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości:
- a) 5,0 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6,0 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 7,0 m dla dojazdu od 7 do 10 działek,
 - d) 8,0 m dla dojazdu do powyżej 10 działek;
- 15) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 14 lit. d, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

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 terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) na terenach MN/U dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
 - d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
 - f) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW oraz w urządzeniach kogeneracyjnych, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 10 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy do 10 kW wyłącznie na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 2000 m²,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:
 - a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 10 kW, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy do 10 kW wyłącznie na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 2000 m²;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN: 1000 m²,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U: 1200 m²,
 - c) na terenie UP: 1500 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN: 20,0 m,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U: 20,0 m,
 - c) na terenie UP: 25,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN, MN/U: 12%,
- 2) dla terenu RU: 20%,
- 3) dla pozostałych terenów: 1%.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIII/270/2022
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
- ustawa 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* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr IX/69/2015 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 sierpnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Plan obejmuje obszar zlokalizowany w części obrębu wsi Szczypiorno, w gminie Pomiechówek, o powierzchni 306 ha. Celem opracowania projektu planu jest uregulowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rozszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem barier środowiskowych i komunikacyjnych oraz funkcji terenów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Pomiechówek.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ponadto dla części gruntów objętych planem:

- 1) Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 47/2020 z dnia 7 lipca 2020 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,3219 ha gruntów leśnych;
- 2) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr SZ.tr.602.102.2020 z dnia 16 września 2020 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,0885 ha gruntów rolnych klasy III.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 21 kwietnia 2021 r. do 12 maja 2021 r. Na dzień 10 maja 2021 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 27 maja 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism, zawierających łącznie 15 uwag, z których 4 uwagi zostały uwzględnione w całości, 1 uwaga została uwzględniona w części, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2021 r. do 23 września 2021 r. Na dzień 20 września 2021 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 8 października 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism, zawierających łącznie 19 uwag dotyczących projektu planu, które nie zostały uwzględnione przez Wójta.

Ponadto wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 15 uwag dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko, które zostały uwzględnione. Uwzględnienie uwag wniesionych do prognozy oddziaływania na środowisko spowodowało wyłącznie konieczność zaktualizowania informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu, nie spowodowało natomiast konieczności wprowadzenia zmian w projekcie planu.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §10-18 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Pomiechówek.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Szczypiorno, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi powiatowej, a następnie drogi krajowej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione odpowiednio do zakresu i możliwości zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pomiechówek, uchwalonej Uchwałą Nr XL/343/2014 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 24 października 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr

XXXIII/270/2022

Rady Gminy Pomiechówek

z dnia 31 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Pomiechówek rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
I wyłożenie do publicznego wglądu										
1	27.04. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 145/2 z terenu rolniczego 12R i dołączenie w całości do terenu 3MN/U.	Działka ewid. nr 145/2	§17.		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością ochrony gruntów klas chronionych.
2	06.05. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	1. Dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej na terenie 12MN (działka nr ewid. 176/33). 2. Dopuszczenie możliwości lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 500 m² powierzchni działki.	Działka ewid. nr 176/33	§10.		1. X 2. X		1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3	17.05. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	1. Naniesienie zmiany w projekcie planu dot. §6. ust 9 o treści: „kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° - ceglasterkowy, brązowy, szary lub grafitowy na terenie 1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN oraz 3 MN/U”. 2. Naniesienie zmiany w projekcie planu dot. §6. ust 10 o treści: „kolor elewacji -biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych na terenie 1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN oraz 3 MN/U”.	Obszar objęty planem	§6. pkt 9 oraz pkt 10		1. X 2. X		1. X 2. X	1. Zapis zawarty w mpzp dotyczy wyłącznie nowych budynków. 2. Zapis zawarty w mpzp dotyczy wyłącznie nowych budynków.
4	24.05. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	Określić maksymalną długość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką.	Działka ewid. nr 211	§10. pkt. 12 lit. b) oraz w §11. pkt. 12 lit. b)		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z regulacją wymiarów budynków zawartą w przepisach odrębnych.
5	26.05. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN wyznaczyć minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m ² . 2. Dopuszczyć wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o wymiarach co najmniej 11 m x 11 m. 3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło do celów grzewczych dopuścić stosowanie mini elektrowni wiatrowych o mocy do 1kW i wysokości nieprzekraczającej dopuszczalnej wysokości budynków. Wyznaczyć ograniczenie w postaci możliwości budowy wyłącznie jednej mini elektrowni wiatrowej o mocy do 1kW na każde 3000 m ² powierzchni działki budowlanej, w odległości minimum 20 metrów od granicy sąsiedniej działki. 4. Określić możliwość lokalizowania masztów stacji bazowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie poza obszarem oznaczonym symbolami MN i MN/U, w odległości nie mniejszej niż 100 metrów od granicy tych obszarów.	Obszar objęty planem	§6., §10., §20.		1. X 2. X 3. X w części 4. X		1. X 2. X 3. X w części 4. X	1. Uwaga nieuwzględniona w związku z przyjętą koncepcją zagospodarowania. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia minimalnych wymiarów placów do zawracania dla samochodów ciężarowych, w tym w celu zapewnienia możliwości odbioru odpadów komunalnych, w kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m. 3. Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło do celów grzewczych stosowania mini elektrowni wiatrowych. Uwaga nieuwzględniona w zakresie mocy elektrowni wiatrowych, powierzchni działki i odległości od granic działki. 4. Uwaga nieuwzględniona w związku brakiem podstawy prawnej dla przyjęcia proponowanych zapisów.
6	27.05. 2021 r.	Ochrona danych	W. par. 18 dopuścić lokalizację stanowisk postojowych z nawierzchnią łatwo demontowalną.	Działka ewid. nr 236/3	§ 18		X		X	Brak możliwości lokalizacji stanowisk postojowych ze

		osobowych								względ na stanowisko PERN S.A. zawarte w piśmie opiniującym projekt mpzp.
II wyłożenie do publicznego wglądu – uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego										
1	04.10. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	Uwaga dotycząca drogi wewnętrznej nr 8 KDW. Proponowany zapis: Drogę wewnętrzną nr 8 KDW uznaje się za drogę dojazdową KDD.	Dz. nr ewid. 176/23, 176/33, 176/34	§20 ust. 1 pkt 8		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku faktem, iż droga 8KDW zapewnia wyłącznie dojazd do projektowanych terenów mieszkaniowych i nie stanowi istotnego elementu infrastruktury drogowej obszaru objętego planem.
2	05.10. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	1. Wniosek o przywrócenie zakazu budowy jakichkolwiek instalacji wiatrowych na całym wymienionym obszarze. 2. W przypadku nie uwzględnienia tej uwagi wnoszę o poddanie planu, z zapisem dopuszczającym budowę jakichkolwiek elektrowni wiatrowych, pod ponowne uzgodnienia z wymaganymi przez ustawodawcę podmiotami, z uwagi na wprowadzenie do planu zmian istotnych z punktu widzenia interesu publicznego, w tym biorąc pod uwagę konsekwencje wprowadzenia planu w zmienionej wersji dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla rezerwatu przyrody „Dolina Wkry” oraz dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH140005 „Dolina Wkry”.	Obszar objęty planem	§20 ust. 2 pkt 8 lit. b i c		1. X 2. X		1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona, ze względu na konieczność ograniczenia niskiej emisji z istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych. 2. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ plan dopuszcza wyłącznie mikroinstalacje o mocy do 10 kW.
3	06.10. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	Uwaga dot. zmiany statusu działki 176/35 z mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowy Proponowany zapis w §11: Jako obszar 13 MN/U oznacza się działkę 176/35.	Dz. nr ewid. 176/35	§11		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż plan miejscowy nie zakazuje prowadzenia istniejącej działalności gospodarczej.
4	07.10. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	1. Dalsze procedowanie, zmierzające do ustanowienia tego mpzp - powinno ulec obligatoryjnemu odroczeniu do czasu sporządzenia gruntownych uzupełnień prognozy oddziaływania na środowisko. 2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych (lub porolnych) na zabudowę mieszkaniową, która stanowi najważniejszy element w projektowanym mpzp powinna być dopuszczona dopiero po doprowadzeniu do tych gruntów niezbędnych mediów, które zapewnią wysokie standardy ekologiczne planowanej zabudowy. Mediami tymi powinny być, w szczególności - sieć wodociągowa i kanalizacyjna oraz gazowa. Do czasu zapewnienia przez Gminę realizacji tych mediów - projekt mpzp powinien ustalić formę tymczasowego zagospodarowania omawianych gruntów -poprzez ich dotychczasowe użytkowanie rolnicze, bez prawa do ich zabudowy. 3. Projekt mpzp należy także w jeszcze większym niż dotychczas stopniu, powiązać z przepisami ochrony przyrody, wynikającymi z przepisów szczególnych, co dotyczy przede wszystkim	Obszar objęty planem	Ustalenia mpzp w części tekstowej i graficznej		1. X 2. X 3. X		1. X 2. X 3. X	1. Uwaga nieuwzględniona, ze względu na uzupełnienie zapisów prognozy oddziaływania na środowisko. 2. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 3. W projekcie planu zostały zawarte informacje o lokalizacji w granicach WOCHK oraz

			uwzględnienia w tym projekcie zapisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. W części graficznej omawianego projektu mpzp oraz w jego ustaleniach, dotyczących dróg publicznych (obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę) - w par. 10 pkt. 15, par. par. 11 pkt. 15, par. 12 pkt. 11 oraz w par. 13 pkt. 10 mpzp - pominięto zarówno lokalizacje zadrzewień przydrożnych, jak też nakaz ich zachowania w istniejących i projektowanych pasach drogowych. Lokalizacje zadrzewień śródpolnych zostały przedstawione w części graficznej projektu mpzp jedynie dla stosunkowo niedużego obszaru tego planu o oznaczeniu funkcjonalnym „zieleń naturalna” (par. 14 mpzp), gdzie tego typu zieleń stanowi podstawowe przeznaczenie tego terenu. Następnie należy przeprowadzić inwentaryzację i oznaczyć zadrzewienia na rysunku planu - we wszystkich jednostkach funkcjonalnych mpzp, gdzie one występują - położonych poza wymienioną już jednostką o symbolu „Z”, następnie w stosownych zapisach ustaleń mpzp (par. 10-13 mpzp) uzupełnić je o przeznaczenie uzupełniające - w postaci zapisu o konieczności zachowania tego typu zadrzewień. 4. W par. 3 projektu mpzp sprecyzować maksymalną wartość wskaźnika emisyjnego (o konkretnej wartości), dotyczącego stosowania paliw w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych - poprzez dopisanie pkt. 18 w par. 3 projektu mpzp - co zapewni skuteczną ochronę powietrza atmosferycznego na terenach objętych tym planem i w ich sąsiedztwie. 5. W par. 3 projektu mpzp w istniejącym pkt. 5 - dotyczącym definicji pojęcia „powierzchnia biologicznie czynna” - dostosować treść tego pojęcia do par. 3 pkt. 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie uwarunkowań technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, ze zm.), dotyczącego terenu biologicznie czynnego - co zapewni lepszą jakość ekologiczną tego typu powierzchni na terenie objętym planem. 6. W par. 3 projektu mpzp w par. 9 pkt. 1 projektu mpzp należy podać konkretną maksymalną wysokość wszelkich obiektów budowlanych w granicach strefy ograniczonej wysokości tych obiektów wokół Portu Lotniczego Warszawa - Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, gdyż wymieniona w omawianym zapisie planu „dokumentacja rejestracyjna lotniska” nie stanowi aktu prawa miejscowego, nie jest też prawem powszechnie obowiązującym i szeroko znanym społeczeństwu. 7. W par. 10 i 11 - poświęconym terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN oraz MN/U) oraz w par. 12 - dotyczącym usług publicznych (UP) wskazanie obowiązku zachowania dostępu poddaszy, strychów i stropodachów i innych				4. X 5. X 6. X 7. X	4. X 5. X 6. X 7. X	o obowiązujących przepisach odrębnych. 4. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 5. Uwaga nieuwzględniona, ze względu na zasady techniki prawodawczej związane z powielaniem przepisów wyższego rzędu. 6. Maksymalne wysokości obiektów budowlanych zostały określone w części graficznej projektu planu. 7. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń.
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--

			tęgo typu schronień dla zwierząt je wykorzystujących jako siedlisko rozrodu lub odpoczynku - np. nietoperzy, kawek, wróbli, sikor i szpaków oraz pójdzki i puszczyka, zaś w razie uzasadnionej konieczności uniemożliwienia tego dostępu - zastosować kompensację przyrodniczą poprzez rozwieszenie na ścianach nieruchomości lub okolicznych drzewach skrzynek lęgowych dla ptaków odpowiedniego typu i/lub skrzynek dla dziennego pobytu. 8. W par. 10 i 11 - poświęconym terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN oraz MN/U) oraz w par. 12 - dotyczącym usług publicznych (UP) umieszczenie zakazu stosowania podmurówek w ogrodzeniach posesji, bądź też - alternatywnie - obowiązek wykonania i zachowania otworów w tych podmurówkach o średnicy minimum 15 cm (przy gruncie), rozmieszczonych w odstępach co 10 metrów - co zapewni warunki swobodnego przemieszczania się pomiędzy ogrodzonymi posesjami drobnych ssaków i płazów. 9. W par. 15, dotyczącym lasów („ZL”) - Towarzystwo postuluje dopisać dwa przeznaczenia uzupełniające - ochrona siedlisk i ostoi występowania prawnie chronionych i/lub rzadkich gatunków zwierząt i roślin, jak również - prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej - pozwalającej na zachowanie dobrego stanu ekologicznego populacji zwierząt łownych. 10. W par. 16, poświęconym wodom śródlądowym („WS”) - umieścić zakaz piętrzenia tych wód, za wyjątkiem piętrzeń mających służyć ochronie przyrody ekosystemów wodnych i zależnych od wód. 11. W par. 17, dotyczącym terenów rolniczych („R”) - należy wskazać maksymalne nawożenie gruntów w wymiarze do 170 kg azotu na ha, wyłącznie w okresie od 1 marca do 25 października oraz zakaz stosowania mocznika w formie granulowanej, z wyłączeniem zawierającego inhibitor ureazy lub powłokę biodegradowalną. 12. W par. 17, dotyczącym terenów rolniczych („R”) – należy wskazać zakaz zmiany przeznaczenia łąkarskiego użytkowania gruntów na grunty rolne (inne niż łąki). 13. W par. 20 ust. 2 pkt. 4 (zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę) - należy usunąć lit. „b” - gdzie dopuszczono zaopatrzenie z własnego ujęcia wody do czasu realizacji sieci wodociągowej, z wyłączeniem obiektów (mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych), oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie omawianego projektu mpzp. 14. W par. 20 ust. 2 pkt. 5 (zapisy dotyczące odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych) - należy usunąć lit. „b” i „c” - gdzie dopuszczono odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków i ścieków przemysłowych - do ich zbiorników bezodpływowych - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem obiektów (mieszkaniowych, usługowych i					8. X 9. X 10. X 11. X 12. X 13. X 14. X	8. X 9. X 10. X 11. X 12. X 13. X 14. X	8. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń, ze względu na brak możliwości określania parametrów ogrodzeń. 9. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 10. Tereny WS obejmują wyłącznie rowy melioracyjne. 11. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 12. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 13. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń. 14. Brak podstawy prawnej do wprowadzania tego typu ustaleń.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			przemysłowych), oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie omawianego projektu mpzp.							
5	11.10. 2021 r.	Ochrona danych osobowych	Wniosek o przywrócenie zapisu w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w par. 20, pkt 2, ppkt 8b „z wyjątkiem elektrowni wiatrowych” i wykreślenie fragmentu „o mocy powyżej 10 kW, z zastrzeżeniem lit. c” oraz wykreślenie fragmentu: w par. 20, pkt 2, ppkt 8c: „dopuszczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy do 10 kW wyłącznie na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 2000 m kw.	Obszar objęty planem	§20 ust. 2 pkt 8 lit. b i c		X		X	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na konieczność ograniczenia niskiej emisji z istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXIII/270/2022

Rady Gminy Pomiechówek

z dnia 31 marca 2022 r.

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 2022 r. poz. 503) 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: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, 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, stanowiąc 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.