

UCHWAŁA Nr L/372/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obrębu wsi Kosewko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Nr IX/70/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/212/2021 z dnia 8 lipca 2021 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obrębu wsi Kosewko, 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., zmienionego Uchwałą nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Plan obejmuje część obszaru obrębu geodezyjnego Kosewko w gminie Pomiechówek, którego granice określono w części graficznej planu.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – 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. Ilekróć 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) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 8) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) 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 2000 m²;
- 12) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 13) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, 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) linie zabudowy od lasów;
- 5) linie wymiarowe;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 9) obszar zmeliorowany - obiekt "Nowy Modlin";
- 10) granica strefy uciążliwości akustycznej;
- 11) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych;
- 12) pas ograniczeń istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 13) pas ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 14) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin;

- 15) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 16) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych - kapliczka.
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 usług sportu, turystyki i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 5) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 6) teren parkingu z towarzyszącą zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem KP/U;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 12) tereny infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczone na rysunku planu symbolami IPT;
- 13) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami IT;
- 14) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP;
 - b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KDPJ,
 - g) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPR.

§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) 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku

- planu symbolami 1-6ZL oraz 4R-11R, 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 1-6ZL, 1R-11R i 1-7IPT, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
 - 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
 - 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
 - 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §9 pkt 4:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
 - 9) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
 - 10) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 9 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej elewacji budynku;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
 - 12) ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ, poprzez realizację wspólnych zjazdów dla każdego 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 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;
 - 16) minimalną szerokość frontu działki budowlanej w przypadku jednoczesnej zabudowy budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym: 30,0 m;
 - 17) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 10,0 m.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane oraz lokale usługowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie 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, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- c) zabudowy magazynowej oraz zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) inwestycji celu publicznego,
 - e) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U, UT/MN kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) w granicach strefy uciążliwości akustycznej:
- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej,
 - b) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zakaz zmiany naturalnego charakteru 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 zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 10) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 11) 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, ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/1, AZP 51-63/2, AZP 51-63/3, AZP 51-63/9, AZP 51-63/17 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 3) dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych - kapliczki, oznaczonego na rysunku planu – 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 „Nowy Modlin”, 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 obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 9382,
 - c) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - d) obszar szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszar 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, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem ubojni zwierząt oraz ferm zwierząt futerkowych, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej 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: 0,60;
 - 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) na terenie 3MN nakaz zachowania zieleni naturalnej;
 - 11) 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°;
 - 12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - 13) 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;
 - 14) 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;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z ciągu 1KDPJ,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDW, z ciągu 1KDPJ lub z ulicy Młyńskiej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MN z ciągu 3KDPJ,
 - d) terenu 4MN z drogi 6KDD, z ciągów 4KDPJ, 5KDPJ,
 - e) terenu 5MN z drogi KDZ,
 - f) terenu 6MN z drogi KDZ, z ciągu 7KDPJ,
 - g) terenu 7MN z drogi 1KDD, z ciągu 7KDPJ,
 - h) terenu 8MN z drogi 1KDD,
 - i) terenu 9MN z drogi 14KDW, z ciągu 2KDPJ,
 - j) terenu 10MN z drogi 1KDD,
 - k) terenu 11MN z dróg KDL, 1KDD,
 - l) terenu 12MN z dróg 5KDD, 7KDW, 22KDW, z ciągu 14KDPJ,
 - m) terenu 13MN z dróg 5KDD, 22KDW, z ciągu 11KDPJ,
 - n) terenu 14MN z dróg 5KDD, 6KDW, z ciągu 11KDPJ,
 - o) terenu 15MN z dróg 5KDD, 6KDW, z ciągu 10KDPJ,
 - p) terenu 16MN z dróg 3KDW, 4KDW, 5KDW, z ciągów 9KDPJ, 10KDPJ, 12KDPJ lub z ul. Borowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - q) terenu 17MN z dróg 8KDW, 9KDW, z ciągów 8KDPJ, 12KDPJ,
 - r) terenu 18MN z dróg 8KDW, 9KDW, 10KDW, z ciągu 8KDPJ,

- s) terenu 19MN z dróg 8KDW, 10KDW, z ciągów 6KDPJ, 2KDPJ, 8KDPJ, 12KDPJ,
- t) terenu 20MN z dróg 5KDD, 18KDW, 21KDW, z ciągów 2KDPJ, 6KDPJ,
- u) terenu 21MN z dróg 5KDD, 11KDW, 21KDW, z ciągu 2KDPJ,
- v) terenu 22MN z dróg 5KDD, 11KDW, z ciągów 2KDPJ, 13KDPJ,
- w) terenu 23MN z dróg 5KDD, z ciągów 2KDPJ, 13KDPJ,
- x) terenu 24MN z drogi 16KDW, z ciągu 2KDPJ,
- y) terenu 25MN z dróg 15KDW, 16KDW, z ciągu 2KDPJ,
- z) terenu 26MN z dróg 14KDW, 15KDW, z ciągu 2KDPJ,
- aa) terenu 27MN z drogi 13KDW,
- bb) terenu 28MN z dróg 13KDW, 19KDW lub z ul. Granicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- cc) terenu 29MN z drogi 13KDW,
- dd) terenu 30MN z dróg 12KDW, 13KDW, 19KDW.

§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, 9MNU, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/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 działalności nieuciążliwych,
 - c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MNU, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem ubojni zwierząt oraz ferm zwierząt futerkowych, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej 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 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: 0,90;
- 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) nakaz zachowania zieleni naturalnej na terenie 1MN/U;
- 11) 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°;
- 12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - d) budowli: 10,0 m;
- 14) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z drogi KDZ,
 - b) terenu 2MN/U z dróg KDZ, 3KDW lub z ul. Borowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MN/U z dróg KDZ, 3KDW, z ciągu 10KDPJ,
 - d) terenu 4MN/U z drogi KDZ, z ciągów 10KDPJ, 11KDPJ,
 - e) terenu 5MN/U z dróg KDZ, 22KDW, z ciągu 11KDPJ,
 - f) terenu 6MN/U z dróg KDZ, 6KDD, z ciągu 4KDPJ,
 - g) terenu 7MN/U z dróg KDZ, KDL, 22KDW, z ciągu 14KDPJ,
 - h) terenu 8MN/U z dróg KDL, 5KDD, z ciągu 14KDPJ,
 - i) terenu 9MN/U z dróg KDZ, 6KDD, 17KDW, 20KDW, z ciągów 4KDPJ, 5KDPJ,
 - j) terenu 10MN/U z dróg KDZ, 6KDD, 2KDW, 20KDW,
 - k) terenu 11MN/U z dróg KDZ, 6KDD, 2KDW,
 - l) terenu 12MN/U z dróg KDZ, KDL, 1KDD,
 - m) terenu 13MN/U z drogi 1KDD,
 - n) terenu 14MN/U z dróg KDL, 5KDD,
 - o) terenu 15MN/U z drogi KDL,
 - p) terenu 16MN/U z drogi KDL, z ciągu 2KDPJ.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN/U, 18MN/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 działalności nieuciążliwych,
 - c) budynki usługowe,

- d) budynki magazynowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 3,00;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
- 8) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) budynków magazynowych: 15,0 m,
 - d) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - e) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) budynków magazynowych: 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 17MN/U z dróg KDL, 13KDW, z ciągu 2KDPJ,
 - b) terenu 18MN/U z dróg KDL, 7KDD, 13KDW, 19KDW.

§12. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i budowle usług publicznych oraz turystyki,
 - b) budynki i budowle usługowe oraz magazynowe, w tym między innymi magazyny wysokiego składowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki i budowle z zakresu sportu,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 3,00;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 9) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 18,0 m, z zastrzeżeniem lit b, c,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 30,0 m,
 - c) garaży i budynków gospodarczych: 8,0 m,
 - d) budowli: 20,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg 3KDD, 4KDD,
 - b) terenu 2U z drogi 3KDD,
 - c) terenu 3U z drogi 2KDD,
 - d) terenu 4U z drogi 2KDD;
- 14) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi KDGP.

§13. 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 turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 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: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 10,0 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 dróg KDZ, 6KDD.

§14. Dla terenu usług sportu, turystyki i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) dopuszczenie zbilansowania terenu powierzchni biologicznie czynnej w połączeniu z terenem 1Z;
- 9) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 15) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 17) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDW, z ciągu 1KDPJ.

§15. Dla terenu parkingu z towarzyszącą zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parking, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) nakaz przeznaczenia co najmniej 50% terenu na stanowiska postojowe;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci

dachowych od 25° do 45°;

- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli: 6,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDD lub z ulicy Słowiańskiej zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) grunty podmokłe;
- 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, boiska, plaże trawiaste;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) maksymalną wysokość budowli: 6,0 m;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

§17. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 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 obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) terenów 1WS, 2WS: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Wkra,
 - b) terenów 3WS, 4WS, 5WS: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi pomosty i przystanie;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§19. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem ubojni zwierząt oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 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: 70%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RM z dróg 14KDW, 15KDW, 16KDW,
 - b) terenu 2RM z dróg 6KDD, 13KDW
 - c) terenu 3RM z dróg KDL, 3KDD.

§20. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 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.

§21. Dla terenów infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IPT, 2IPT, 3IPT, 4IPT, 5IPT, 6IPT, 7IPT, ustala się następujące zasady 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.

§22. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną;

- a) terenu 1IT z ciągu 8KDPJ,
- b) terenu 2IT z drogi 5KDD.

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

- 1) pas ograniczeń istniejącej 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,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - 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 istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych DN 800 i DN 600, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek 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 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) ustala się 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.

§24. 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 KDGP, KDZ, KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenów KDGP, KDZ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDL, KDD, KDPJ, KDPR w granicach terenów rozmieszczenia

- inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania drogi KDGP z drogami 2KDD i 3KDD w formie wiaduktu lub tunelu,
 - g) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na tereny U;
 - 5) 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 miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - 6) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
 - 7) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania dróg 2KDD i 3KDD z drogą KDGP w formie wiaduktu lub tunelu,
 - h) 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, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW:
 - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-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) dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-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;
- 10) dla terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPR:
- a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-rowerowy – most na rzece Wkra;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 11) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biurowej, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 3 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 20 stanowisk postojowych na 100 łóżek oraz 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - e) 4 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - f) 5 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składów, jednak nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na 4 zatrudnionych w budynkach magazynowych i składach;
- 12) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 15) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) 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,
 - e) 10,0 m dla dojazdu do powyżej 3 działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U;
- 17) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 16 lit. d i e, 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;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6ZL oraz 4R-11R, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-6ZL oraz 4R-11R, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej wymienionych w pkt 5, 6, 7, 8, 9 z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) na terenach MN/U i U dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
 - d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 6) 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,
 - f) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji, 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 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami UT/MN, U, UP,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
 - a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami UT/MN, U, UP;
- 11) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§25. 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 terenie UT/MN: 800 m²,
 - b) na terenach MN, MN/U, KP/U: 1000 m²,
 - c) na terenie UP: 1500 m²,
 - d) na terenach U: 2000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MN, MN/U, UP, UT/MN, KP/U: 20,0 m,
 - b) na terenach U: 30,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§26. 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, UT/MN, RM: 12%,

- 2) dla terenów U: 20%,
- 3) dla pozostałych terenów: 1%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr L/372/2023
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Pomiechówek obręb wsi Kosewko

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obręb wsi Kosewko, 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 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami),
- 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 2022 r. poz. 1029 ze zmianami),
- 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/70/2015 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 8 lipca 2021 r., rozpoczęto procedurę planistyczną.

Plan obejmuje obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Kosewko, w gminie Pomiechówek, o powierzchni około 187 ha. Na obszarze wsi Kosewko obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek, etap V wieś Kosewko, przyjęty Uchwałą Nr XI/109/2003 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 22.10.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18.12.2003 r. Nr 314, poz. 9961), a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek związany z wprowadzeniem do istniejącego systemu rurociągów naftowych „trzeciej nitki” rurociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi we fragmentach wsi: Kosewko, Szczypiorno i Wymysły, uchwalony Uchwałą Nr XIX/148/04 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 9 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22 sierpnia 2004 r. Nr 211, poz. 5654).

Główne założenia zmian w obowiązującym planie to:

- kontynuacja układu komunikacyjnego – części obwodnicy Pomiechówka w powiązaniu z Nowym Modlinem,
- określenie przeznaczeń terenu z uwzględnieniem barier środowiskowych i komunikacyjnych,
- powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Pomiechówek, w obrębie Kosewko, na północ od drogi krajowej nr 62. Ograniczony jest od

północy rzeką Wkrą, od zachodu kompleksami leśnymi, od południa graniczy z terenami leśnymi i rolnymi wsi Nowy Modlin i Pomiechówek.

Przez wieś Kosewko przebiega droga powiatowa o nr 2412W - ul. Słowiańska. Istotnymi elementami układu komunikacyjnego są również ulice: Majowa, Głęboka, Spacerowa, Gościńska oraz Rzeczna. Ponadto przez teren opracowania planu przebiega projektowana droga krajowa nr 62.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek obszar objęty projektem planu został przeznaczony głównie pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług.

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.

Na obszarze objętym planem dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,2468 ha gruntów leśnych, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 49/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Ponadto na obszarze objętym planem dokonano zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 2,7809 ha gruntów rolnych, na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.109.2017 z dnia 26 czerwca 2017 r.

Dodatkowo dokonano również zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,3233 ha gruntów leśnych, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 26/2020 z dnia 28 maja 2020 r.

Jednocześnie w granicach obszaru objętego planem obowiązują decyzje w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wydane przez:

- 1) Wojewodę Mazowieckiego, nr WŚR.VIII.6112-16/04 z dnia 9 kwietnia 2004 r.;
- 2) Wojewodę Mazowieckiego, nr WŚR.VIII.6112-28/04 z dnia 7 kwietnia 2004 r.;
- 3) Wojewodę Mazowieckiego, nr WŚR.VIII.7711-22/04 z dnia 8 czerwca 2004 r.;
- 4) Ministra Środowiska, nr DL.lp-4791-39/rl/2004 z dnia 8 czerwca 2004 r.;
- 5) Ministra Środowiska, nr Ds.RI-7322/6/04 z dnia 9 czerwca 2004 r.

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 26 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r. Na dzień 16 maja 2023 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 2 czerwca 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Pomiechówek.

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 §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §10-22 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 niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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 Kosewko, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi powiatowej, a następnie drogi krajowej i możliwość przyłączenia do istniejących 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 L/372/2023
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)
Rada Gminy Pomiechówek rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu 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	
1	22.05.2023 r.	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 290/3 z zabudowy zagrodowej na działkę o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym.	Działka nr ewid. 290/3	Ustalenia dla terenu 3RM		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z klasą gruntu działki nr ewid. 290/3 i związanym z tym brakiem możliwości wyznaczenia terenu mieszkaniowo-usługowego lub mieszkaniowego bez uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
2	23.05.2023 r.	Zmiana przeznaczenia części działki z terenu zakrzaczonego (8Z) na teren zabudowy mieszkaniowej (10MN)	Działka nr ewid. 274	Ustalenia dla terenu 8Z		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z lokalizacją obszaru planu w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązuje „zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeśli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.”

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 2023 r. poz. 977) 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.