Elektronicznie podpisany przez:
Jan Drzazgowski
dnia 29 grudnia 2023 r.

UCHWAŁA NR LIV/404/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK

z dnia 29 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B i C dla części wsi Błędowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXII/264/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26 stycznia 2022 r., zmienionej Uchwałą Nr LIV/403/2023 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2023 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B i C dla części wsi Błędowo, 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 trzy odrębne obszary, których granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

1) dla obszaru zlokalizowanego po stronie wschodniej – jednostki A:

   a) od północy, od wschodu i od południa: granica obrębu wsi Błędowo,

   b) od zachodu: zachodnia i północna część granicy działki ewid. nr 63, w większości zachodnia część granicy działki ewid. nr 75, południowa i zachodnia część granicy działki ewid. nr 50/3, południowa granica działki nr ewid. 12, część zachodniej granicy działki ewid. nr 12, poprzez działkę nr ewid. 12, część północnej granicy działki ewid. nr 12, poprzez działki nr ewid. 9, 8, 7, 5/1, 5/3, 5/2, 6/2, 6/1, 146, 2/13;

2) dla obszaru zlokalizowanego po stronie południowej – jednostki B:

   a) od północy: północna granica części działki nr ewid. 64,

   b) od wschodu i południa: granica obrębu wsi Błędowo,

   c) od zachodu: zachodnia granica działki ewid. nr 67 i zachodnia część działki ewid. nr 64;

3) dla obszaru zlokalizowanego po stronie zachodniej – jednostki C:

   a) od północy: północna i wschodnia granica części działki ewid. nr 19, północna granica działki ewid. nr 20,

   b) od wschodu: wschodnia granica działek ewid. 20, 21 i 22,

   c) od południa: południowa granica części działki ewid. nr 22 i części działki ewid. nr 19,

   d) od zachodu: zachodnia granica części działki ewid. nr 19.

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 wydzielonych 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 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, realizowane razem lub rozłącznie z przeznaczeniem podstawowym, 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 wegetację, 50% powierzchni płyt ażurowych zapewniających wegetację, a także 50% powierzchni z nawierzchnią zapewniającą wegetację i retencję wód opadowych i roztopowych, 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, wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii oraz wiat, 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, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m^2, z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi i napraw pojazdów, lakierni, stacji paliw, myjni samochodowych, składów i skupów odpadów, zakładów spopielania zwłok;

13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, oświaty, opieki nad dziećmi, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;

14) 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;

15) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne, fontanny, skwery;

16) 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;

17) 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) granice obszarów objętych 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 lasu;

6) linie wymiarowe;

7) przeznaczenie terenów;

8) pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);

10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);

11) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;

12) zieleń izolacyjna o szerokości co najmniej 5,0 m.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW-U;

3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

4) teren usług lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-US;

5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami RN;

6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RZM;

7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZN;

8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami L;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;

10) teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,

11) tereny komunikacji drogowej publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,

12) tereny komunikacji drogowej publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,

13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KR.

§ 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:

a) dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L oraz WS, 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 L oraz WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy 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;

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) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:

   a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 13,

   b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;

13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;

14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) minimalną szerokość frontu działki budowlanej w przypadku jednoczesnej zabudowy budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym: 30,0 m;

16) 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) 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,

   c) inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) tereny MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny MNW-U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

   c) teren U-US kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;

3) maksymalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt: 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;

4) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania rzek, starorzeczy, jezior i oczek wodnych;

5) nakaz zachowania doliny rzecznej, wąwozów i nadrzecznych skarp jako obszaru wolnego od zabudowy;

6) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

7) nakaz zachowania i ochrony istniejących zbiorników wodnych, w tym zbiorników wodnych na terenach o innym przeznaczeniu;

8) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

9) 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 50-63/2, AZP 50-63/3, AZP 50-63/4, AZP 50-63/5, 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.

§ 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 powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do wysokości wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;

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;

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;

4) 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;

5) w granicach obszaru zmeliorowanego „Błędowo”, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty i obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 9386,

b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,

c) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,

d) obszar szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 12;

4) nakaz uwzględnienia warunków hydrogeologicznych przy lokalizowaniu nowej zabudowy;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:

   a) na terenach 13MNW, 14MNW, 15MNW: 0,30,

   b) na pozostałych terenach: 0,50;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

   a) na terenach 13MNW, 14MNW, 15MNW: 15%,

   b) na pozostałych terenach: 25%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

9) geometria 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, garaży i wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

11) maksymalna wysokość:

   a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat: 5,0 m,

   c) budowli: 9,5 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji:

   a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit b,

   b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2;

14) obsługa komunikacyjna terenu:

   a) 1MNW z dróg 1KR, 2KR, 3KR,

   b) 2MNW z dróg 3KR, 4KR, 5KR,

   c) 3MNW z dróg 1KR, 5KR,

   d) 4MNW z dróg 1KDZ, 5KR,

   e) 5MNW z dróg 1KDZ, 6KR, 7KR,

   f) 6MNW z dróg 1KDZ, 7KR, 8KR, 9KR,

   g) 7MNW z dróg 7KR, 8KR, 11KR,

   h) 8MNW z drogi 11KR,

   i) 9MNW z dróg 1KDZ, 8KR, 9KR, 11KR,

   j) 10MNW z dróg 1KDZ, 11KR,

   k) 11MNW z drogi 10KDD,

   l) 12MNW z dróg 10KDD, 11KDD poprzez teren 5WS, 12KR, 17KR,

   m) 13MNW z drogi 11KDD,

n) 14MNW z drogi 11KDD,

o) 15MNW z drogi 11KDD,

p) 16MNW z dróg 1KDD, 2KDD, 17KR,

q) 17MNW z dróg 3KDD, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR,

r) 18MNW z dróg 1KDZ, 21KR,

s) 19MNW z dróg 1KDD, 2KDD,

t) 20MNW z drogi 17KR,

u) 21MNW z drogi 2KDD,

v) 22MNW z dróg 1KDZ, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 18KR, 19KR,

w) 23MNW z dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,

x) 24MNW z dróg 3KDD, 5KDD,

y) 25MNW z drogi 2KDD,

z) 26MNW z dróg 6KDD, 7KDD, 18KR, 19KR,

aa) 27MNW z dróg 1KDZ, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 19KR, 20KR,

bb) 28MNW z drogi 30KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

cc) 29MNW z drogi 24KR,

dd) 30MNW z drogi 24KR,

ee) 31MNW z drogi 24KR,

ff) 32MNW z dróg 24KR, 27KR,

gg) 33MNW z dróg 24KR, 27KR,

hh) 34MNW z dróg 24KR, 27KR,

ii) 35MNW z dróg 27KR, 30KR,

jj) 36MNW z dróg 27KR, 30KR,

kk) 37MNW z drogi 30KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

ll) 38MNW z drogi 30KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

mm) 39MNW z dróg 27KR, 30KR,

nn) 40MNW z dróg 2KDL, 36KR,

oo) 41MNW z dróg 2KDL, 10KR, 34KR, 36KR,

pp) 42MNW z dróg 10KR, 34KR, 35KR, 36KR,

qq) 43MNW z drogi 10KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

rr) 44MNW z dróg 10KR, 35KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

ss) 45MNW z dróg 35KR, 36KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-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;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat;

4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każde 1200 m^2 powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 12;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

9) geometria dachów:

a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;

11) maksymalna wysokość:

a) budynków: 10,0 m z zastrzeżeniem lit b,

b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat: 6,0 m,

c) budowli: 10,0 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2;

14) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1MNW-U z dróg 1KDZ, 4KR, 5KR,

b) 2MNW-U z dróg 1KDZ, 10KDD,

c) 3MNW-U z drogi 1KDZ lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

d) 4MNW-U z dróg 1KDZ, 3KDD, 11KDD.

§ 12. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe;

2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

7) maksymalna wysokość budynków i budowli: 12,0 m;

8) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2;

10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDZ.

§ 13. Dla terenu usług lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki i budowle usługowe z zakresu usług, w tym usług publicznych,

b) budynki i budowle usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i wiat;

3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

7) geometria dachów budynków i wiat: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

8) maksymalna wysokość budynków i budowli: 10,0 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2;

11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg 1KDZ, 11KDD.

§ 14. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, w tym między innymi rowów, a także przejść pieszych, przejazdów, przepustów związanych z rowami;

3) dopuszczenie zalesień;

4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy na terenie 2RN, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 5-8;

5) zakaz lokalizacji budynków.

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

1) przeznaczenie: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem ubojni zwierząt oraz ferm zwierząt futerkowych;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży i wiat;

3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

7) geometria dachów:

a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) garaży i wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

8) maksymalna wysokość:

a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) garaży i wiat: 5,0 m,

c) budowli: 9,5 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit b,

b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

10) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1RZM z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) 2RZM z drogi 30KR lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych, w tym między innymi rowów, przejść pieszych, przejazdów, przepustów związanych z rowami, przystani, pomostów, nadbrzeży,

b) obiektów rekreacji, plaż trawiastych;

4) dopuszczenie zalesień;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

6) zakaz lokalizacji:

a) obiektów budowlanych na terenach 1ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 8ZN, 9ZN, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i b,

b) budynków na terenach 1ZN, 2ZN, 6ZN, 7ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN.

§ 17. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 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, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, w tym między innymi przejść pieszych, przejazdów, przepustów związanych z rowami, przystani, pomostów, nadbrzeży;

3) zakaz lokalizacji budynków.

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

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

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL;

2) lokalizację terenu KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) lokalizację terenów KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4) dla terenu komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

   a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

   c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,

   d) dopuszczenie lokalizacji zatok i przystanków komunikacji zbiorowej,

   e) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

   f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,

   g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,

   h) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;

5) dla terenów komunikacji drogowej publicznych dróg lokalnych, 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 i pieszo-rowerowych,

   e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,

   f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,

   g) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;

6) dla terenów komunikacji drogowej publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD:

   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 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;

7) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR:

   a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

   d) dopuszczenie lokalizacji dróg 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;

8) 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 m^2 powierzchni użytkowej usługowej, w tym biurowej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy;

9) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;

10) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości:

a) 6,0 m dla dojazdu do mnie niż 10 działek budowlanych,

b) 8,0 m dla dojazdu do więcej niż 10 działek budowlanych;

13) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 12 lit. b, 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 L oraz WS, 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 L oraz WS, 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 sieci projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,

c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych 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 realizacji przepompowni ścieków komunalnych,

d) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do ziemi;

7) 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 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 32 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 o poziomej osi obrotu,

c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;

11) 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 MNW: 1 000 m^2,

b) na terenach MNW-U: 1 200 m^2,

c) na terenach U, U-US: 2 000 m^2;

3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach MNW, MNW-U: 20,0 m,

b) na terenach U, U-US: 25,0 m;

4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MNW-U, U, U-US: 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 MNW, MNW-U: 12%,

2) dla terenu U: 20%,

3) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

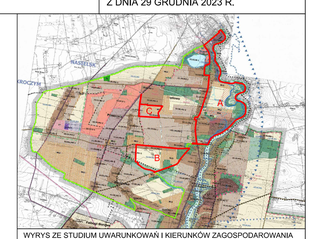
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Drzazgowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK W ZAKRESIE JEDNOSTEK A, B I C DLA CZĘŚCI WSI BŁĘDOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIV/404/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK
Z DNIA 29 GRUDNIA 2023 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- A,B,C — OZNACZENIE JEDNOSTKI OBJĘTEJ PLANEM
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI USŁUG (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- BUDOWNICTWO ZWIĄZANE Z USŁUGAMI PUBLICZNYMI (ISTNIEJĄCE)
- BUDOWNICTWO ZWIĄZANE Z USŁUGAMI Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- BUDOWNICTWO ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ I USŁUGAMI (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- ZABUDOWA ZWIĄZANA Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
- ZABUDOWA ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACJI (ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA)
- TERENY ROLNE OTWARTE
- TERENY LEŚNE
- TERENY ZIELENI PROJEKTOWANEJ - ZALESIENIA I ZAKRZEWIENIA
- UŻYTKI ZIELONE
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- WODY POWIERZCHNIOWE
- MN/I — BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- MU/I — BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI USŁUG
- U/I — BUDOWNICTWO ZWIĄZANE Z USŁUGAMI Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PU/I — BUDOWNICTWO ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ I USŁUGAMI
- ZL — TERENY LEŚNE
- TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 5KW/KW (FOTOWOLTAIKA) WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI ZWIĄZANYMI Z DOPUSZCZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

GMINA NASIELSK

GMINA NASIELSK

Jezioro Pomocnia

rz. Wkra

160,00 m n.p.m.

155,00 m n.p.m.

AZP 50-63/5

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych
- linie zabudowy od lasu
- 10 — linie wymiarowe
- pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych
- zieleń izolacyjna o szerokości co najmniej 5,0 m

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U — teren usług
- U-US — teren usług lub usług sportu i rekreacji
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- ZN — tereny zieleni naturalnej
- L — tereny lasów
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ — teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej
- KDL — tereny komunikacji drogowej publicznej drogi lokalnej
- KDD — tereny komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- orientacyjna linia rozgraniczająca terenu lub drogi zlokalizowanej poza obszarem planu
- granica obszaru szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych
- granica strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)
- granica administracyjna gminy Pomiechówek
- zbiorniki wodne zlokalizowane na terenach o innym przeznaczeniu
- obszar zmeliorowany "Błędowo"
- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska"
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

KONCEPT PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 2000

0m 200m 400m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG:2178. Licencja Starosty Nowodworskiego nr PODGiK.6642.245.2022_1414_P z dnia 07.02.2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/404/2023 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2023 r. Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B i C dla części wsi Błędowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) 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 uwzględ-niona	uwaga nieuwz-ględniona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwz-ględniona	
1	27.09. 2023 r.	1. Istniejący rów i bagnisko na działce nr ewid. 111/19 pozostawić w niezmienionym kształcie ze względu na istniejące żeremia bobrów. 2. Usunięcie z działki nr ewid. 113/33 zasięgu stanowiska archeologicznego.	Działki nr ewid. 111/19, 113/33	tereny 15MNW, 17MNW	-	1. X 2. X	-	1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na stanowisko WUOZ przedstawione we wniosku do planu.
2	27.09. 2023 r.	Zmiana przeznaczenia działek nr ewid. 67, 101, 102 w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej.	Działki nr ewid. 67, 101, 102	tereny 2MNW-U, 18MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek
3	04.10. 2023 r.	Przeznaczenie działki ewid. nr 98/6 w całości pod zabudowę mieszkaniową.	Działka nr ewid. 98/6	tereny 10MNW, 1RN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w związku z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.
4	06.10. 2023 r.	Likwidacja bezpośredniego wjazdu/wyjazdu drogi oznaczonej 11KDD, która łączy się z ul. Słowiańską i zamiast ww. zjazdu wykorzystanie drogi 10KDD oraz poszerzenie drogi 12KR.	Działki nr ewid. 109, 105	tereny 11KDD, 10KDD, 12KR	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Słowiańskiej.
5	06.10. 2023 r.	Pozostawienie rowu melioracyjnego w aktualnej formie bez zmian wynikających z projektu planu.	Działki nr ewid. 111/11, 111/19, 113/28	tereny 5WS, 6WS, 7ZN	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność uwzględnienia istniejącego rowu w projektowanym zagospodarowaniu sąsiednich obszarów.
6	06.10. 2023 r.	Wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje brak możliwości zabudowy w granicach działki nr	Działka nr ewid. 96/10	teren 7MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona w związku z uwzględnieniem pozostałych uwag złożonych w piśmie z dnia 06.10.2023 r.

		ewid. 96/10.							
7	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
8	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
9	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
10	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
11	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
12	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
13	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
14	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
15	06.10. 2023 r.	1. Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna	Obszar objęty planem, w tym w	teren 15MNW	-	1.X	-	1.X	1. Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami

		pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów. 2. Pozostawienie w niezmienionej formie drzewostanów na terenach objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.	szczególności działka nr ewid. 111/19		-	2. X	-	2. X	odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na przepisy odrębne.
16	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
17	06.10. 2023 r.	1. Usunięcie z działki nr ewid. 113/36 zasięgu stanowiska archeologicznego. 2. Pozostawienie rowu i bagniska na działce 111/19 w niezmienionej formie.	Działki nr ewid. 111/19, 113/36	tereny 15MNW, 17MNW	- -	1. X 2. X	- -	1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na stanowisko WUOZ przedstawione we wniosku do planu. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność uwzględnienia istniejącego rowu w projektowanym zagospodarowaniu sąsiednich obszarów.
18	06.10. 2023 r.	Działka 111/19 na której znajdują się żeremia powinna pozostać w niezmienionej postaci wraz z istniejącym tam rowem, wokół którego umiejscowione są siedliska bobrów.	Działka nr ewid. 111/19	teren 15MNW	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona, w związku z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie gatunków chronionych, które zapewniają ochronę w sposób wystarczający.
19	06.10. 2023 r.	1. Zmiana w treści projektu uchwały polegającą na doprecyzowaniu i uściśleniu pozostawienia prywatnego statusu terenu działek przeznaczanych na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR, w szczególności dodaniu zapisu określającego status własnościowy tego terenu jako prywatnej drogi wewnętrznej. 2. Zmiana w treści projektu uchwały polegającą na zmniejszeniu stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Działki nr ewid. 96/11, 96/12, 96/48	tereny 8MNW, 9MNW, 10KR	- -	1. X 2. X	- -	1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona w związku z dopuszczalnym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakresem ustaleń planu. 2. Uuwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną przyjętą przez Gminę Pomiechówek.

		(oznaczone symbolem MNW) z 12% na 5%.							
20	06.10. 2023 r.	1. Uwaga w zakresie zmiany w treści projektu uchwały polegającej na zmniejszeniu stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (oznaczone symbolem MNW) z planowanych 12% na 5%. 2. Uwaga w zakresie zmiany w arkuszu jednostki A części graficznej stanowiącej Załącznik nr 1 do projektu uchwały, polegającej na przeznaczeniu całego terenu stanowiącego działkę nr 96/15 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (oznaczony symbolem MNW), tj. odstąpienie od przeznaczenia części działki 96/15 (zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (9KR).	Działka nr ewid. 96/15	tereny 6MNW, 9KR	- -	1. X 2. X	- -	1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną przyjętą przez Gminę Pomiechówek. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej działek objętych projektem planu.
21	06.10. 2023 r.	1. Dodanie takiej informacji w projekcie planu informacji, iż drogi 8KR, 10KR stanowią drogi prywatne, ponieważ są to drogi posiadające współwłaścicieli. 2. Zmiana poziomu stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wysokości 12% dla MNW na 6%.	Działka nr ewid. 96/9	teren 7MNW, 8KR, 10KR	- -	1. X 2. X	- -	1. X 2. X	1. Uwaga nieuwzględniona w związku z dopuszczalnym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakresem ustaleń planu. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną przyjętą przez Gminę Pomiechówek.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/404/2023

Rady Gminy Pomiechówek

z dnia 29 grudnia 2023 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* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) 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, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;

2) wydatki z budżetu gminy;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/404/2023
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 29 grudnia 2023 r.
Zalacznik4.gml