

**UCHWAŁA Nr L/373/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 25 sierpnia 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia

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 XXVI/218/2017 z dnia 27 lutego 2017 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia, 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 obszar obrębu geodezyjnego Pomocnia 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) 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 stanowisk do parkowania w tym

- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) 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.;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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, 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 urządzonej 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 500 m², z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych, składów i skupów odpadów, zakładów spalania zwłok;
- 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 usługową 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;
- 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) zieleń izolacyjna w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m;
 - 8) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 10) tereny komunikacji drogowej:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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 dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, placów zabaw oraz obiektów rekreacji, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz R, 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:
 - 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 lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu, oraz na działkach których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 12;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej

powierzchni;

- 13) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) minimalną szerokość frontu działki budowlanej w przypadku jednoczesnej zabudowy budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym: 30,0 m;
- 15) 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 znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) pól golfowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny US kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 5) maksymalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt: 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;
- 6) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spalania zwłok oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) w granicach obszaru zmeliorowanego „Błędowo” nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) obszar perspektywiczny złóż kopalin – ility ceramicznej budowlanej,
 - c) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

§ 9. 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, 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 w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych w zabudowie zagrodowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 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 gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego 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: 10,0 m;
- 14) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, 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 drogi 2KDL,
 - b) terenu 2MN z drogi 2KDL,
 - c) terenu 3MN z drogi 2KDL,
 - d) terenu 4MN z drogi 2KDL,
 - e) terenu 5MN z drogi 1KDD lub z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - f) terenu 6MN z drogi 1KDW,
 - g) terenu 7MN z drogi 1KDW,
 - h) terenu 8MN z dróg 1KDW, 2KDW,

- i) terenu 9MN z dróg 1KDW, 2KDW,
- j) terenu 10MN z drogi 3KDW,
- k) terenu 11MN z drogi 4KDL lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
- l) terenu 12MN z dróg 4KDL, 5KDD, 5KDW, 6KDW,
- m) terenu 13MN z dróg 1KDL, 5KDD, 5KDW,
- n) terenu 14MN z drogi 5KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
- o) terenu 15MN z dróg 3KDL, 5KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
- p) terenu 16MN z drogi 5KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 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;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U 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) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 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 albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 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 gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 12) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;

- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 14) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z dróg 1KDL, 2KDD,
 - b) terenu 2MN/U z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDW,
 - c) terenu 3MN/U z dróg 1KDL, 3KDD, 4KDD, 4KDW,
 - d) terenu 4MN/U z drogi 4KDL lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - e) terenu 5MN/U z dróg 1KDL, 4KDL, 5KDW, 6KDW lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - f) terenu 6MN/U z dróg 1KDL, 5KDD,
 - g) terenu 7MN/U z dróg 1KDL, 3KDL, 5KDD,
 - h) terenu 8MN/U z dróg 1KDL, 3KDL lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - i) terenu 9MN/U z dróg 2KDL, 1KDD,
 - j) terenu 10MN/U z drogi 1KDD.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN/U, 12MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stanowiska postojowe na terenie 11MN/U dla obsługi terenu 2U,
 - b) stanowiska postojowe na terenie 12MN/U dla obsługi terenu 1U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° 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°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych: 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - d) budowli: 10,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 11MN/U z drogi 7KDW,
 - b) terenu 12MN/U z dróg 7KDW, 9KDW lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - c) budynki usługowe, w tym między innymi obiekty handlu detalicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° albo 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°;

- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych: 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - d) budowli: 10,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe: 1000 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu: 500 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi 5KDD lub z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, w tym między innymi obiekty handlu detalicznego;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometrię dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1U: 2000 m²,
 - b) na terenie 2U: 3000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg 7KDW, 9KDW,
 - b) terenu 2U z dróg 1KDL, 7KDW.

§ 14. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 2US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pole golfowe,
 - b) budynki i budowle sportu i rekreacji, związane z funkcjonowaniem pola golfowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, związane z funkcjonowaniem pola golfowego;
- 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: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 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:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDW, 1KDL, 2KDL, 3KDD.

§ 15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 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: 10,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RM z drogi 4KDL,
 - b) terenu 2RM z drogi 4KDL,
 - c) terenu 3RM z drogi 1KDL,
 - d) terenu 4RM z drogi 1KDL,
 - e) terenu 5RM z dróg 1KDL, 5KDD,
 - f) terenu 6RM z drogi 5KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - g) terenu 7RM z drogi 2KDL,
 - h) terenu 8RM z drogi 2KDL,
 - i) terenu 9RM z drogi 2KDL.

§ 16. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia pieszkie, przejazdy, przepusty związane z rowami;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione;
- 2) dopuszczenie zalesień;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Z, z uwzględnieniem §6 pkt 5-7;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;

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

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie: urządzenia melioracji wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich

użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) 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, do czasu skablowania linii;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 21. 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 KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenów KDL, KDD w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk 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;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
 - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk 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;
- 6) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 7, 8:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - c) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,

- z zastrzeżeniem lit. d;
- d) 4 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal gastronomiczny;
 - e) 1 stanowiska postojowego na 10 000 m² powierzchni terenów sportu i rekreacji;
- 7) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych wynikających z bilansu parkingowego:
 - a) dla terenu 1U, poza terenem własnej działki budowlanej, na terenie 12MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu 2U, poza terenem własnej działki budowlanej, na terenie 11MN/U, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
 - 11) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) 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;
 - 13) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 12 lit. d, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz R, 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 ZL oraz R, 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) 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 komunalnych,
 - 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 nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 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 U, US, RM,
 - 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 U, US, RM;
- 11) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U: 1000 m²,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U: 1200 m²,
 - c) na terenie 1U: 2000 m²,
 - d) na terenach 2U, 1US, 2US: 3000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§ 23. 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, RM: 12%,
- 2) dla terenów U, US: 25%,
- 3) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Drzeżdżowski



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

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	
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
1	21.11.2022 r.	Zmiana przeznaczenia działki na teren usługowo-mieszkaniowy.	Działka nr ewid. 4	Ustalenia dla terenów 3MN, 1R	X w części	X w części		X w części	Uwaga uwzględniona w części w zakresie nie naruszającym ustaleń studium, tj. w projektowanych w wyłożonym planie granicach terenu 3MN, poprzez zmianę przeznaczenia na teren mieszkaniowo-usługowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie terenu 1R, ze względu na funkcję rolniczą terenu określoną w obowiązującym studium.
2	07.12.2022 r.	Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ewid. 34/4	Ustalenia dla terenu 6Z	X w części	X w części		X w części	Uwaga uwzględniona w części w zakresie dopuszczenia zachowania istniejącego realizowanego obecnie budynku w uchwale. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu na mieszkaniowy, w związku z funkcją leśną terenu określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3	09.12.2022 r.	Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka nr ewid. 34/4	Ustalenia dla terenu 6Z	X w części	X w części		X w części	Uwaga uwzględniona w części w zakresie dopuszczenia zachowania istniejącego realizowanego obecnie budynku w uchwale. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu na mieszkaniowy, w związku z funkcją leśną terenu określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4	14.11.2022 r.	Wskazanie, że plan nie ujmuje zadrzewień na działce nr 24/2.	Działka nr ewid. 24/2	Ustalenia dla terenu 7MN/U		X		X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zadrzewienia zlokalizowane na działce ewid. nr 24/2 nie stanowią gruntu leśnego.
5	12.12.2022 r.	Dopuszczenie na całych terenach 2MN i 6MN/U możliwości realizacji zabudowy zagrodowej.	Działki nr ewid. 42, 28	Ustalenia dla terenów 2MN, 6MN/U	X w części	X w części		X w części	Uwaga uwzględniona w części w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 42, 28 na teren zabudowy zagrodowej oraz dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia funkcji zagrodowej na pozostałych częściach projektowanych terenów 2MN i 6MN/U.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
6	18.05.2023 r.	1. Uwaga w zakresie dopuszczenia lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 500 m ² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11, zamiast zaprojektowanych 1500 m ² . 2. Uwaga w zakresie zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej z 0,60 na 0,80. 3. Uwaga w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% na 70%. 4. Uwaga w zakresie zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 70% na 30%. 5. Zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1500 m ² na 500 m ² .	Działka nr ewid. 12, 14	Ustalenia dla terenu 1MN/U		1. X 2. X 3. X 4. X 5. X		1.X 2.X 3.X 4. X 5. X	1. Uwaga nieuwzględniona w związku z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 2. Uwaga nieuwzględniona w związku z dopuszczonymi dwiema kondygnacjami nadziemnymi przy maksymalnie 30% powierzchni zabudowy. 3. Uwaga nieuwzględniona w związku z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 4. Uwaga nieuwzględniona w związku z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 5. Uwaga nieuwzględniona w związku z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący
Rady Gminy
[Podpis]
Jan Drzazgowski

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, 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.

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Dąbowski

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<gml:FeatureCollection
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd
http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd">
  <gml:featureMember>
    <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.2502_141405-MPZP_L.373.2023_P1_20230825T000000">
      <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/L.373.2023/P1/20230825T000000</gml:identifier>
      <app:idIIP>
        <app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>L.373.2023_P1</app:lokalnyId>

<app:wersjaId>20230825T000000</app:wersjaId>
        </app:Identyfikator>
      </app:idIIP>

<app:poczatekWersjiObiektu>2023-08-25T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
        <app:tytul>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia</app:tytul>
        <app:typPlanu
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"/>
        <app:poziomHierarchii
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal" xlink:title="sublokalny"/>
        <app:obowiazujeOd>2023-08-25</app:obowiazujeOd>
        <app:status
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/legalForce" xlink:title="prawnie wiążący lub realizowany"/>
        <!--zmiana-->
        <app:mapaPodkladowa>
          <app:MapaPodkladowa>
            <app:data>2020-06-16</app:data>
```

<app:referencja>Akt planowania
przestrzennego został sporządzony na podkładzie urzędowej kopii wektorowej mapy
zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i
kartograficznego.</app:referencja>

</app:MapaPodkladowa>

</app:mapaPodkladowa>

<app:zasiegPrzestrzenny>

<gml:MultiSurface

srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178"><gml:surfaceMember><gml:Polygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList srsDimension="2">5822203.09
7476894.67 5822163.09 7476894.78 5822149.62 7476895.66 5822038.76 7476906.29
5822021.78 7476907.99 5822008.15 7476909.36 5821998.37 7476909.44 5821993.37
7476909.48 5821982.99 7476910.46 5821928.87 7476921.56 5821909.91 7476928.07
5821855.27 7476952.09 5821807.73 7476972.98 5821788.32 7476980.84 5821769.18
7476988.6 5821724.85 7477006.57 5821707.49 7477012 5821688.37 7477018.23
5821678.8 7477021.86 5821653.22 7477031.55 5821651.02 7477032.38 5821632.26
7477039.76 5821591.45 7477051.42 5821572.43 7477057.98 5821543.52 7477062.19
5821532.74 7477063.76 5821522.67 7477065.14 5821493.01 7477069.22 5821485.96
7477069.69 5821473.18 7477072.07 5821433.82 7477079.25 5821413.98 7477082.11
5821384.69 7477089.18 5821381.29 7477015.41 5821378.38 7476952.44 5821375.33
7476886.31 5821373.64 7476849.69 5821312.02 7476731.36 5821310.37 7476728.19
5821297.72 7476729.24 5821279.32 7476730.77 5821219.72 7476737.95 5821179.82
7476740.87 5821142.29 7476742.31 5821139.81 7476742.4 5821107.87 7476746.64
5821090.93 7476751.58 5821075.9 7476755.96 5821068.29 7476752.62 5821048.16
7476752.53 5821048.94 7476750.29 5821056.85 7476727.44 5821070.21 7476689.96
5821088.78 7476611.78 5821095.47 7476588.43 5821099.81 7476561.91 5821105.19
7476533.31 5821111.69 7476501.94 5821116.13 7476470.14 5821127.34 7476431.17
5821172.09 7476275.65 5821267.09 7476295.48 5821279.06 7476298.13 5821390.17
7476321.48 5821391.24 7476306.3 5821406.76 7476086.02 5821407.71 7476072.61
5821426.15 7476081.17 5821494.63 7476107.27 5821546.91 7476127.2 5821609.51
7476157.1 5821648.92 7476174.09 5821659.47 7476009.43 5821671.81 7475821.44
5821910.93 7475909.92 5821936.1 7475919.28 5821957.7 7475927.31 5821963.64
7475929.52 5822003.23 7475944.24 5822039.84 7475957.85 5822078.61 7475972.27
5822087.98 7475975.75 5822126.67 7475990.14 5822150.96 7475999.17 5822168.14
7476005.43 5822179.42 7476009.55 5822231.82 7476028.66 5822283.81 7476047.61
5822296.49 7476052.24 5822330.19 7476064.53 5822340.92 7476068.44 5822425.43
7476099.43 5822417.49 7476070.52 5822379.47 7475931.85 5822363.07 7475934.61
5822336.36 7475705.42 5822369.13 7475705.33 5822434.68 7475707.89 5822476.52
7475709.64 5822523.86 7475709.94 5822580.44 7475710.3 5822584.49 7475710.26
5822589.03 7475710.32 5822641.06 7475834.36 5822657.1 7475872.53 5822687.44
7475939.71 5822711.33 7475981.51 5822782.33 7476135.54 5822788.37 7476148.64
5822788.58 7476149.09 5822789.88 7476151.91 5822865.28 7476315.57 5822901.94
7476371.15 5822919.2 7476397.37 5822950.89 7476448.24 5822982.79 7476499.03
5823002.35 7476534.07 5823016.17 7476570.47 5823020.07 7476582 5823035.31
7476627.21 5823058.93 7476703.74 5823068.29 7476751.54 5823074.08 7476794.48
5823078.41 7476830.92 5823084.04 7476870.48 5823089.3 7476920.06 5823090.38
7476930.25 5823096.54 7476961.18 5823101.14 7476984.32 5823105.62 7477003.81
5823112.52 7477030.09 5823115.8 7477042.52 5823124.5 7477081.56 5823126.69
7477090.56 5823133.96 7477120.44 5823138.83 7477139.86 5823140.18 7477144.75
5823149.34 7477177.8 5823150.21 7477181.24 5823159.79 7477218.72 5823168.67
7477253.47 5823174.09 7477274.66 5823173.63 7477286.5 5823174.3 7477287.65
5823178.11 7477314.4 5823181.98 7477334.13 5823184.92 7477374.04 5823184.21
7477394.2 5823184.76 7477434.31 5823190.39 7477473.96 5823193.61 7477493.74
5823194.93 7477496.64 5823198.26 7477532.06 5823176.36 7477624.64 5823155.25

```

7477624.17 5823131.76 7477623.66 5823131.95 7477578.7 5823132.32 7477520.74
5823094 7477521.01 5823078.05 7477521.12 5823024.48 7477521.52 5822969.99
7477521.91 5822968.96 7477503.21 5822950.01 7477503.6 5822948.3 7477483.57
5822942.76 7477484.07 5822929.98 7477485.21 5822920.62 7477378.14 5822892.66
7477375.36 5822862.78 7477372.3 5822862.84 7477370.12 5822804.48 7477370.48
5822735.8 7477373.57 5822732.52 7477339.93 5822723.07 7477243.71 5822740.07
7477106.02 5822717.17 7477092.3 5822578.38 7476973.55 5822484.31 7476893.06
5822445.97 7476892.16 5822404.23 7476891.4 5822384.58 7476891.23 5822364.8
7476890.28 5822299.39 7476888.81 5822262.92 7476887.99 5822242.95 7476889.08
5822214.54 7476893.06 5822203.09
7476894.67</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surf
aceMember></gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentPrzystepujacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/L.373.2023/Dok1"/>

<app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlano
waniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/L.373.2023/rys1/20230825T000000"/
>

</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</gml:featureMember>

<gml:featureMember>
<app:DokumentFormalny
gml:id="PL.ZIPPZP.2502_141405-MPZP_L.373.2023_Dok1">
<gml:identfier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/
L.373.2023/Dok1</gml:identfier>
<app:idIIP>
<app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>L.373.2023_Dok1</app:lokalnyId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:tytul>Uchwała XXVI/218/2017 z 2017-02-27 - w
sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia</app:tytul>
<app:data>
<gmd:CI_Date>
<gmd:date>
<gco:Date>2017-02-27</gco:Date>
</gmd:date>
<gmd:dateType>
<gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelists.xml#CI_DateT
ypeCode" codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>

```

```

        </gmd:dateType>
        </gmd:CI_Date>
    </app:data>
    <app:lacze>https://pomiechówek.bip.net.pl</app:lacze>
    <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/L.373.2023/P1"/>
    </app:DokumentFormalny>
    </gml:featureMember>
    <gml:featureMember>
        <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.2502_141405-MPZP_L.373.2023_rys1_20230825T000000">
        <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZ
P.2502/141405-MPZP/L.373.2023/rys1/20230825T000000</gml:identifier>
        <app:idIIP>
        <app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>L.373.2023_rys1</app:lokalnyId>

<app:wersjaId>20230825T000000</app:wersjaId>
        </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>

<app:poczatekWersjiObiektu>2023-08-25T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
        <app:tytul>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia - załącznik graficzny (rysunek
nr 1)</app:tytul>

<app:lacze>https://pomiechówek.bip.net.pl/?p=document&action=save&id=221
4&bar_id=559</app:lacze>

<app:legenda>https://pomiechówek.bip.net.pl/?p=document&action=save&id=2
214&bar_id=559</app:legenda>

<app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178</
app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>

<app:rozdzielczoscPrzestrzenna>2000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
        <app:obowiazujeOd>2023-08-25</app:obowiazujeOd>
        <app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.2502/141405-MPZP/L.373.2023/P1/20230825T000000"/>
        </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
    </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>

```

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Dżazgowski

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr L/373/2023
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia, 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 XXVI/218/2017 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 lutego 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Pomocnia, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Plan obejmuje obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Pomocnia, w gminie Pomiechówek, o powierzchni około 193 ha. W zachodniej części analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/247/06 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 14.06.2006 r.

Głównymi założeniami projektu planu są:

- uporządkowanie struktury przestrzennej oraz określenie przeznaczeń terenu z uwzględnieniem barier środowiskowych i komunikacyjnych,
- powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo – usługową.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Pomiechówek, w obrębie Pomocnia. Przez centralną część analizowanego obszaru przebiega droga powiatowa 2414W.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek obszar objęty projektem planu został przeznaczony głównie pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji odrębnych obiektów związanych z usługami.

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

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

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

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

Ponadto dla części gruntów objętych planem:

- 1) Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 53/2022 z dnia 15 czerwca 2022 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 0,2355 ha gruntów leśnych;
- 2) Minister Klimatu i Środowiska decyzją nr DLŁ-WNL.8130.81.2022.MP z dnia 4 października 2022 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 0,0094 ha gruntów leśnych.

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 3 listopada 2022 r. do 25 listopada 2022 r. Na dzień 9 listopada 2023 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism z uwagami dotyczącymi projektu planu. Część uwag została rozstrzygnięta pozytywnie przez Wójta Gminy Pomiechówek i w związku z tym konieczne było wprowadzenie korekt w projekcie planu.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie 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 wpłynęło jedno pismo zawierające sześć uwag do projektu planu, z których jedna uwaga została uwzględniona, natomiast pozostałe uwagi 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 §9-19 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 §7 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 uzgodnienie planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, 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 stanowisk 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 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 stanowisk 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, odpowiednio do zakresu miejscowego planu, 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 kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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, wprowadzenie rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach jednostki osadniczej Pomocnia, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi powiatowej 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.

Przewodniczący
Rady Gminy
Jan Działowski