

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zmianami), a także w związku z Uchwałą Nr VI/53/2024 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 października 2024 r., zmienioną Uchwałą Nr .../.../... Rady Gminy Pomiechówek z dnia ... czerwca 2026 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Wymysły, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, powodowaną między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu,

promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linią zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m przed wyznaczoną linią zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych;
- 6) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 7) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy, wiaty rekreacyjne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć nieprodukcyjną działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, administracji, bankowości, usług pocztowych, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw i myjni samochodowych, składów i skupów odpadów oraz złomu, zakładów spopielenia zwłok;
- 10) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni, złożone z roślin gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, stanowiące strefę przejściową pomiędzy terenem wód powierzchniowych śródlądowych, a terenem zabudowy;
- 11) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zbiorowiska roślinne cechujące się warstwową strukturą, 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.

**§3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych;
- 5) linie zabudowy od lasów;
- 6) pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego

napięcia 15 kV;

- 7) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych "Przyjaźń";
  - 8) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
  - 9) strefy szczególnych warunków lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu;
  - 10) strefa biologicznie czynna;
  - 11) pasy zieleni buforowej;
  - 12) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
  - 13) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

**§4.** Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 5) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 6) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 7) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 9) **IE** – tereny elektroenergetyki;
- 10) **IK** – teren kanalizacji;
- 11) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 12) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 13) **L** – tereny lasów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, linii zabudowy od lasów oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dojeżdż, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób

- niekolidujący z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, RN zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I, L, RN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem dotychczasowych parametrów lub zgodnie z ustaleniami planu;
  - 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;
  - 7) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
    - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
    - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
  - 8) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
  - 9) dopuszczenie, dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, przebudowy i remontu z zachowaniem istniejących parametrów;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
  - 11) kolor elewacji budynków – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
  - 12) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy;
  - 13) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 11 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej elewacji;
  - 14) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, dla działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku zastosowania ustaleń pkt 14;
  - 16) nakaz dostosowania zabudowy użyteczności publicznej, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
  - 17) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 10,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
    - inwestycji celu publicznego,
    - pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) ubojni zwierząt,
  - b) kompostowni,
  - c) biogazowni i biometanowni,
  - d) zakładów spalania zwłok,
  - e) grzebowisk zwierząt,
  - f) obiektów działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,
  - g) turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 9, 10,
  - h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny MNW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny MNW-U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren US-UK, kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) tereny RZM, kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania stosunków wodnych na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpłynąć na rezerwat Doliny Wkry i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH140005 „Dolina Wkry”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 5) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości co najmniej 5,0 m, wyznaczonej na rysunku planu;
- 7) nakaz zachowania istniejących drzew i krzewów w pasach zieleni buforowej, o szerokości 10,0 m, wyznaczonych na rysunku planu.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

**§8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

**§9. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji w granicach:

- 1) obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr 9384;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”.

2. W zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

**§10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 10,0 m, po 5,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w których ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
  - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 2) wyznacza się strefę bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - ogrodzeń,
    - składów materiałów,
    - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
    - zieleni urządzonej,
    - obiektów sportowo-rekreacyjnych,
  - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych,
  - c) nakaz użytkowania strefy bezpieczeństwa zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem,
  - d) nakaz zachowania pasów eksploatacyjnych o szerokości 6,0 m, po 3,0 m od osi rurociągu i 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla światłowodowego w celu zapewnienia dostępu do rurociągów naftowych oraz kabla światłowodowego,
  - e) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 3) w związku z lokalizacją obszaru planu w granicach powierzchni przejściowej ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska ustala się:
  - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w związku z lokalizacją obszaru planu w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych.

**§11.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
  - a) 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, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW: 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 1US-UK: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MNW, MNW-U, US-UK: 20,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW, MNW-U, US-UK: 70° – 110°.
2. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami RN, L.

**§13.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu

wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 12% na terenach MNW, MNW-U, RZM;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 2413W, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KR lub dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem §27 pkt 12;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca do parkowania w garażu,
  - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na lokal użytkowy,
  - d) 4 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - e) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek oraz 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 3, sumaryczna liczba miejsc do parkowania przekroczy 10 miejsc, obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 7) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 9) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 8 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 10) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 11) lokalizację terenów komunikacji, w granicach obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym albo ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 12) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, w granicach obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym albo ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, RN, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
    - c) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez sieć wodociagową wyposażoną w hydranty zewnętrzne lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe i inne źródła wody prawnie dopuszczone. Parametry techniczne sieci, w tym wydajność i ciśnienie, rozmieszczenie hydrantów oraz lokalizację i rodzaj zbiorników przeciwpożarowych należy określać zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów;
  - 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
    - b) średnica określona w lit. a nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
    - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
    - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
  - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż,
    - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,

- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 25 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
  - c) na pozostałych terenach dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
  - e) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych lub technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie podłączenia nowych sieci do sieci istniejących,
  - c) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
  - b) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej w granicach terenu 13MNW:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy,
  - c) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb określonych w przepisach odrębnych;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
  - c) budowli: 9,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1200 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
  - c) budowli: 9,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>.

**§17.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w tym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każde:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na terenach 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
  - b) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;

- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) budynków usługowych: 12,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
  - d) budowli: 10,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - c) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U: 1500 m<sup>2</sup>.

**§18.** Dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem **1US-UK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych oraz wiat,
  - b) obiektów rekreacji,
  - c) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych;
- 3) minimalna nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,20;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,60;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych oraz wiat: 6,0 m,
- c) budowli: 10,0 m;

10) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej – droga powiatowa nr 2413W;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§20.** Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§21.** Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

**§22.** 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, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie różnicowaną kolorystyką nawierzchni.

**§23.** Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej, w tym między innymi istniejące dalekosiężne rurociągi naftowe „Przyjaźń” DN 800, DN 600, kabel światłowodowy, stacje zasuw;

- 2) dopuszczenie użytkowania rolniczego terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

**§24.** Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki, w tym między innymi budynki, budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynków i budowli: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 6,0 m,
  - b) budowli: 10,0 m;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

**§25.** Dla terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 4,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

**§26.** Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
- 3) dopuszczenie zalesień lub zadrzewień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) garaży oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) garaży oraz wiat: 6,0 m,
  - c) budowli: 12,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1RZM poprzez teren 1MNW-U z dróg 1KDL, 4KDD, 8KR, 10KR,
  - b) terenu 2RZM z dróg 5KDL, 19KR lub poprzez tereny 14MNW, 15MNW z dróg 4KDL, 5KDL, 8KDD.

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

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

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

**§30.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



## **Uzasadnienie**

do Uchwały nr ..... Rady Gminy Pomiechówek z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

W chwili obecnej w granicach planu nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonym Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r., obszar planu przeznaczony został przede wszystkim pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z możliwością realizacji usług, oznaczonego na rysunku studium symbolami MU-1 i MU-2. Ponadto, niewielkie fragmenty obszaru planu wyodrębniono na potrzeby realizacji budownictwa związanego z usługami publicznymi, oznaczonego w studium jako UP-1; terenów rolnych otwartych, oznaczonych jako RO; a także terenów leśnych, oznaczonych na rysunku studium symbolem ZL i terenów zieleni projektowanej – zalesienia i zadrzewienia, oznaczone w studium symbolem ZZ.

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr VI/53/2024 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wymysły, zmienionej Uchwałą Nr .../.../... Rady Gminy Pomiechówek z dnia ... czerwca 2026 r. Celem opracowania planu miejscowego było przede wszystkim umożliwienie lokalizacji zabudowy we wsi Wymysły zgodnie z polityką przestrzenną gminy Pomiechówek, w tym poprzez zaprojektowanie czytelnego układu komunikacyjnego oraz ustalenia w planie zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-28 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-28 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania

zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Na obszarze planu obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, uchwalony 26 marca 2024 r. (Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego), jednakże obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, wyznaczonych w audycie.

**3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania złóż kopalin, ze względu na niewystępowanie. Ustalenia w zakresie gruntów rolnych zawarto w §26 planu, natomiast w zakresie gruntów leśnych, w §28.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki - w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-28 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym zapewnione w poprzez ustalenia dotyczące nakazu dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w §5, §15-28 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, gazową oraz telekomunikacji.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- a) ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- b) zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- c) rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- d) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- a) podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- b) wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- c) poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 3 lutego 2026 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona była dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu w dniach od 9 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 8 maja 2026 r. W wyznaczonym wpłynęły uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Pomiechówek.

Wraz z niniejszą uchwałą przedstawia się Radzie Gminy Pomiechówek raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w §14 ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

**13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

**14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Projekt planu miejscowego zakłada pozostawienie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w użytkowaniu rolniczym, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej.

**15) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odzwierciedlenie poprzez zmianę przeznaczenia terenu obecnie w części wykorzystywanego jako tereny rolne przede wszystkim na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Projekt planu nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

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

Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został przede wszystkim na gruntach prywatnych i nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek. Planowana zabudowa pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych, co ma pozytywny związek ze wzrostem zainteresowania inwestorów i rozwojem walorów ekonomicznych wsi Wymysły. Obszar posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej oraz dróg gminnych.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy, w związku z koniecznością wykupu nieruchomości pod drogi publiczne oraz koniecznością urządzenia tych dróg. Jednocześnie w wyniku uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej.

**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 2026 r. poz. 538) 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, 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.