

UCHWAŁA Nr XLIV/335/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 6 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 343 we wsi Kosewko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz Uchwały Nr IX/70/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/212/2021 z dnia 8 lipca 2021 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 343 we wsi Kosewko, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionego Uchwałą nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Plan obejmuje dwa odrębne obszary części działki ewidencyjnej nr 343, zlokalizowanej w obrębie Kosewko w gminie Pomiechówek, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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 miejsc 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekcioć 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 urządzoną w sposób zapewniający wegetację, 50% powierzchni płyt ażurowych zapewniających wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią zapewniającą wegetację, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 11) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane;
- 12) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 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 wymiarowe;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obszar zmeliorowany - obiekt "Nowy Modlin";
- 7) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin.

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

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – szary lub grafitowy;
- 5) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 6) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 5 koloru elewacji na 20% powierzchni elewacji budynku;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących poza obszarami planu, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 9) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z prowadzonej na terenie działalności nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy magazynowej oraz zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej, w tym między innymi ferm hodowlanych, ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) w granicach strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w granicach obszaru zmeliorowanego – obiekt „Nowy Modlin”, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i budowle usługowe oraz magazynowe,
 - b) budynki i budowle usług publicznych oraz turystyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki i budowle z zakresu sportu;
 - a) obiekty rekreacji,
 - b) garaże oraz budynki gospodarcze;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 3,00;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 18,0 m, z zastrzeżeniem lit b, c,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 35,0 m,
 - c) garaży i budynków gospodarczych: 8,0 m,
 - d) budowli: 20,0 m;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną :
 - a) terenu 1U z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) terenu 2U z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 24,0 m, po 12,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - c) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 2) pasy ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązuje nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu, graniczące z obszarami opracowania;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biurowej, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - b) 3 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 20 stanowisk postojowych na 100 łóżek oraz 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - d) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - e) 5 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych jednak nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na 4 zatrudnionych w budynkach magazynowych i składach;
- 3) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 8) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 7, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszarów planu;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub sieci projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,

- d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) 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 przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§12. 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 na terenach 1U, 2U: 2000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach 1U, 2U: 30,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§13. 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: 5%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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