



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48)696-494-464
(+48)606-771-262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kułyski w gminie
Kosów Lacki

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

październik 2025 r.

Uchwała Nr .../.../.....
Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), Rada Miasta i Gminy Kosów Lacki uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/39/2024 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki*”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/184/2010 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 kwietnia 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 973 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w

zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są jednakowej długości oraz nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 7) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 9) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej lub usług nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 - 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;
 - 14) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
 - 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiar w metrach;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) strefa z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związana z odległością od lasu;
- 9) strefa obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **171** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami

rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) terenów elektrowni wiatrowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **PEW-RZP**;
- 3) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 4) tereny górnictwa i wydobywania, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **G**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 6) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 7) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 8) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **KR**;
- 9) terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **21** oraz symbolem literowym **RN**;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RN-L**;
- 11) terenów łąk i pastwisk, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **20** oraz symbolem literowym **RNL**;
- 12) terenów zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **17** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 13) terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **35** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 14) tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **RZW**;
- 15) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RA**;
- 16) terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **WS**;
- 17) terenów lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **29** oraz symbolem literowym **L**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji. Dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **RZW**, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zieleni średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 50-77/13 m. 2, AZP 50-77/14 m. 3, AZP 50-77/33 m. 4, AZP 50-77/34 m. 5, AZP 50-77/35 m. 6, AZP 50-77/36 m. 7, AZP 50-77/37 m. 8, AZP 50-77/38 m. 9, AZP 50-77/46 m. 12, AZP 51-77/5 m. 1, AZP 51-77/6 m. 2, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oznaczonego symbolem dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
 - 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
8. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
9. Na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem gruntów leśnych oraz gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.
10. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 6 sztuk.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują złoża piasków i żwirów „Kutyski VII”, „Telaki XI”, „Wyszomierz I”, „Wyszomierz II”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują obszary górnicze „Kutyski VII”, „Telaki XI”, „Wyszomierz I”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 15.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują tereny górnicze „Kutyski VII”, „Telaki XI”, „Wyszomierz I”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP**: 1500 m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **PEF**: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U**: 18 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **PEW-RZP** i **PEF**: 20 m,
 - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17.

Ustala się strefę z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 18.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojeżdż i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: projektowana droga wojewódzka nr 627, drogi powiatowe nr 4220W i 4221W oraz drogi gminne nr 390422W, 390423W i 390405W.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **PEW-RZP** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
9. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla terenów elektrowni wiatrowych i słonecznych: min. 1 miejsce na każdy teren,
 - d) dla terenów wydobywania: 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **RN**, **RN-L**, **RNL**, **L** oraz **RZP** poza wydzielonymi działkami budowlanymi;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1 w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**;
 - 7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: 150 mm,
 - ciśnieniowej: 50 mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy siedliskowej, na terenach, oddalonej od istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki, z nakazem retencjonowania wód opadowych i roztopowych z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną;
 - 5) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: 150 mm.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 21.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW-U**, **RZM** i **RZP** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22.

Dla terenów **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **1MNW-U** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Na terenie **1MNW-U** ustalono lokalizację strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenów **1PEW-RZP**, **2PEW-RZP**, **3PEW-RZP**, **4PEW-RZP**, **5PEW-RZP** i **6PEW-RZP**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynem energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja, oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji;
 - 2) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt oraz budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1;
 - 3) gruntów ornych oraz upraw;
 - 4) łąk i pastwisk;
 - 5) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 180 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
 - a) na terenach **1PEW-RZP** i **2PEW-RZP**: łącznie 2 elektrownie,
 - b) na terenach **3PEW-RZP** i **4PEW-RZP**: łącznie 1 elektrownia,
 - c) na terenach **5PEW-RZP** i **6PEW-RZP**: łącznie 3 elektrownie z zastrzeżeniem § 11 ust. 11 pkt 4;
3. W granicach terenu **5PEW-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. W granicach terenu **2PEW-RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **1PEW-RZP**, **2PEW-RZP**, **3PEW-RZP** i **4PEW-RZP** w całości oraz tereny **5PEW-RZP** i **6PEW-RZP** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenu **1PEF**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
 - 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6 m,
 - b) dla budowli: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenów **1G**, **2G** i **3G**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny górnictwa i wydobywania.
2. Ustala się powierzchnię eksploatację piasków i żwirów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie lokalizacji:
 - 1) budynków kopalni;
 - 2) obiektów i urządzeń wydobywczych;
 - 3) placów utwardzonych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1G** i **2G** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych.
4. W granicach terenu **2G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Tereny **1G** i **3G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 6. W granicach terenów **1G**, **2G** i **3G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są złoża piasków i żwirów „Wyszomierz I”, „Wyszomierz II”, „Kutyski VII”, „Telaki XI”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 7. W granicach terenów **1G** i **2G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są obszary górnicze „Wyszomierz I”, „Kutyski VII”, „Telaki XI”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 8. W granicach terenów **1G** i **2G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są tereny górnicze „Wyszomierz I”, „Kutyski VII”, „Telaki XI”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 9. Na terenach **1G** i **2G** ustalono lokalizację strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
 10. Przez tereny **1G** i **2G**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
 11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenu **1KDG**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **1KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Przez teren **1KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenów **1KDZ** i **2KDZ**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny **1KDZ** i **2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego .
5. Przez teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenów **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg lokalnych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

6. Przez tereny **1KDL** i **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR** i **16KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenu **6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **2KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR** i **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Przez tereny **9KR, 13KR** i **15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN** i **21RN**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
3. W granicach terenu **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN** i **21RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu

nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. W granicach terenu **10RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest złożo piasków i żwirów „Wyszomierz II”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. Przez teren **1RN**, **4RN**, **7RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1RN-L**, **2RN-L** i **3RN-L**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) gruntów ornych oraz upraw,
 - b) łąk i pastwisk;
 - 2) zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
3. W granicach terenu **2RN-L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **1RN-L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów **1RNL**, **2RNL**, **3RNL**, **4RNL**, **5RNL**, **6RNL**, **7RNL**, **8RNL**, **9RNL**, **10RNL**, **11RNL**, **12RNL**, **13RNL**, **14RNL**, **15RNL**, **16RNL**, **17RNL**, **18RNL**, **19RNL** i **20RNL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. W granicach terenów **4RNL, 7RNL, 8RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL, 7RNL, 8RNL, 9RNL, 10RNL, 11RNL, 12RNL, 13RNL, 14RNL, 15RNL, 16RNL i 17RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Przez teren **9RNL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM i 17RZM**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt oraz budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1;
 - 2) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1RZM, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny **2RZM, 3RZM, 4RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM i 17RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Na terenach **1RZM, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM** ustalono lokalizację strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w której obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 34.

Dla terenów **1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP, 5RZP, 6RZP, 7RZP, 8RZP, 9RZP, 10RZP, 11RZP, 12RZP, 13RZP, 14RZP, 15RZP, 16RZP, 17RZP, 18RZP, 19RZP, 20RZP, 21RZP, 22RZP, 23RZP, 24RZP, 25RZP, 26RZP, 27RZP, 28RZP, 29RZP, 30RZP, 31RZP, 32RZP, 33RZP, 34RZP i 35RZP**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów budowlanych, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt oraz budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **3RZP, 5RZP, 8RZP, 12RZP, 16RZP, 17RZP, 19RZP, 20RZP, 33RZP i 34RZP** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla budynków rolniczych: 12 m,
 - c) dla budowli rolniczych: 25 m;
- 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
3. W granicach terenów **3RZP, 7RZP, 9RZP, 24RZP, 27RZP, 29RZP, 31RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. W granicach terenów **6RZP, 10RZP, 14RZP, 19RZP i 23RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **1RZP, 4RZP, 6RZP, 7RZP, 9RZP, 10RZP, 11RZP, 12RZP, 13RZP, 14RZP, 15RZP, 16RZP, 17RZP, 18RZP, 19RZP, 20RZP, 21RZP, 22RZP, 23RZP, 24RZP, 25RZP, 26RZP, 27RZP, 28RZP, 29RZP, 30RZP, 31RZP, 32RZP, 34RZP i 35RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
6. Na terenach **3RZP, 5RZP, 8RZP, 12RZP, 16RZP, 17RZP, 19RZP, 20RZP, 33RZP i 34RZP**, ustalono lokalizację stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w których obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
7. Przez tereny **8RZP, 9RZP, 12RZP, 17RZP, 20RZP, 21RZP, 24RZP, 33RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 35.

Dla terenów **1RZW i 2RZW**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wielkotowarowej produkcji rolnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla budynków rolniczych: 12 m,

- c) dla budowli rolniczych: 25 m;
- 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni.
- 3. Tereny **1RZW** i **2RZW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36.

Dla terenu **1RA**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 37.

Dla terenów **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS** i **8WS**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
- 3. Tereny **4WS**, **5WS**, **6WS** i **7WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
- 4. Przez teren **2WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 38.

Dla terenów **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L i 29L**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. W granicach terenów **10L, 11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **1L, 2L, 3L, 4L, 5L i 29L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. W granicach terenu **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest złożo piasków i żwirów „Wyszomierz I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
6. W granicach terenu **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest obszar górnictwa „Wyszomierz I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. W granicach terenu **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest teren górnictwa „Wyszomierz I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. Przez tereny **10L, 24L, 25L i 26L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne, dystrybucyjne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 39.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kosów Lacki.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje aktualnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach otwartych, w skład których wchodzi grunty orne, użytki zielone oraz lasy, a także w granicach terenów górniczych eksploatowanych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki* uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/184/2010 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 kwietnia 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018 r. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Burmistrz został zwolniony z obowiązku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i Rada Miasta i Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 17 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/39/2024 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Telaki, Dybów, Sągole, Grzymały, Wyszomierz, Kutyski w gminie Kosów Lacki.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być zlokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska", dla którego obecnie nie ustanowiono obszaru ochronnego.

Przez obszar planu przebiega projektowana droga wojewódzka nr 627, drogi powiatowe nr 4220W i 4221W klasy zbiorczej oraz publiczne drogi gminne.

Przez obszar planu przebiegają istniejące obiekty infrastruktury technicznej liniowej, w tym istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Sejmik Województwa Mazowieckiego 26 marca 2024 r. uchwałą nr 48/24 przyjął audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie tereny oznaczone symbolami **PEW-RZP** oraz dla lokalizacji elektrowni słonecznych tereny oznaczone symbolem **PEF**. W przypadku elektrowni słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP**;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 6 sztuk.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych jest procesem złożonym i długotrwałym. Uchwalenie planu miejscowego następuje na wczesnym etapie tego procesu, na którym nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie

parametrów technicznych planowanych instalacji. Z tego powodu wskazana jest pewna elastyczność w podejściu do wyznaczania terenów, w granicach których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii. Jest to szczególnie istotne z uwagi na fakt, że po uchwalonym planie miejscowym inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której określa się szczegóły dotyczące parametrów i lokalizacji planowanych instalacji. W związku z powyższym, w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RZP** poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne, a także dojazdy. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Po wybudowaniu elektrowni wiatrowych pozostały teren będzie mógł być wykorzystywany w sposób dotychczasowy na podstawie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w granicach planu położony jest obszar gminy odległy o co najmniej 700 m od terenów **PEW-RZP**, na których dopuszczono lokalizację nowych elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 20 i § 21 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 20 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z

obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Miasta i Gminy Kosów Lacki, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Miasta i Gminy Kosów Lacki, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Wójta Gminy Miedzna, Wójta Gminy Sabnie oraz Wójta Gminy Sokołów Podlaski. W ramach tego etapu procedury złożone zostały 2 wnioski prywatne, które zostały w planie uwzględnione. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło także 10 wniosków od instytucji publicznych. W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. W opracowanym projekcie planu uwzględniono w całości wszystkie wnioski instytucji publicznych.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOS-III.411.75.2025.ET z dnia 24 marca 2025 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sokołowie Podlaskim (pismo nr ZNS.7040.2.5.2025 z dnia 24 lutego 2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr XV/94/2020 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 22 kwietnia 2020 r. w *sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. W harmonogramie zawartym w analizie ustalono, że opracowywanie planów miejscowych powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni

słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłyne natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Przepisy odrębne wskazane w planie miejscowym w dniu uchwalenia planu stanowią, m.in.:

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z roku 2023 poz. 1587 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z roku 2024 poz. 317);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z roku 2025 poz. 889);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z roku 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z roku 2025 poz. 567);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z roku 2024 poz. 1292);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z roku 2025 poz. 960);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z roku 2022, poz. 1225 ze późn. zm.);
- Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. z roku 2017 poz. 9600) oraz Uchwała nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Maz. z roku 2022 poz. 5147).