



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 października 2013 r.

Poz. 10633

UCHWAŁA NR XXXI/249/2013 RADY GMINY POMIECHÓWEK

z dnia 4 października 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Pomiechówek Nr XVII/114/2012 z dnia 26 marca 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala co następuje.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice obrębu wsi Nowy Modlin.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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.
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: MW;
- 2) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem: U/MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: MN-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MN/U;
- 5) teren zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: UP-U;
- 6) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: UP;
- 7) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: P;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: P-U;
- 10) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
- 11) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZU;
- 12) teren cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczony symbolem: ZC/ZP;
- 13) teren cmentarza: ZC;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: WS;
- 15) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: WSR;
- 16) teren transportu kolejowego oznaczony symbolem: KK;
- 17) teren parkingów – KSp;
- 18) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
- 19) teren dróg publicznych klasy głównej oznaczony symbolem: KDG;

- 20) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ
- 21) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 22) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 23) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;
- 24) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczony symbolem: KPJ;
- 25) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: IW;
- 26) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem: IK.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 6) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 7) zieleń izolacyjna;
- 8) istniejący szpaler drzew do zachowania

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 3) sieć kanalizacyjna grawitacyjna – sanitarna;
- 4) sieć wodociągowa;
- 5) teren zmeliorowany;
- 6) granica obszaru ograniczonego użytkowania;
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu –WOCHK;
- 8) granica Mazowieckiego Portu Lotniczego w Modlinie
- 9) oś drogi;
- 10) orientacyjny układ jezdni;

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o określeniach takich jak:

- 1) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 3) "nośnik reklamy" należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, sztyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 4) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 5) "przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko" należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu

wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
- 9) "reklama" należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 10) "szyld" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 11) "teren" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 12) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) "zieleń izolacyjna" – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślinności (o przewidywanej wysokości wzrostu jednego rzędu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego, gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne

§ 6.1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń od strony terenu: KDGP i KDG;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: WS, WSR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MW, MN/U pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: U/MN, MN-U, U, P, UP-U, KSp, IW, UP pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² na terenach: U/MN, MN-U, U, P, UP-U;
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych
 - na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) nakazuje się nawiązanie powierzchni ekspozycyjnej wolno stojących nośników reklamy do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie, a także innych nośników reklamy o porównywalnej wielkości;
 - e) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - f) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;

- na dachach obiektów;
- na terenach: ZC, ZC/ZP, ZU, WS, WSR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ;

8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:

- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- b) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- e) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
- f) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;

9) ustala się:

- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - 10 m dla dojazdu powyżej: 3 działek dla terenów P;
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek na terenach MN/U, MN-U o promieniu minimum: 6m
- c) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek na terenach U, P, U/MN, UP-U, UP, P-U o promieniu minimum: 8m

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) dla terenów MW przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów MN/U, MN-U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) w strefie uciążliwości komunikacyjnej – 40m od terenów: KDGP, KDG oraz w obszarze ograniczonego użytkowania ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonych, itp.;
 - b) zakaz lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w zakresie – 700 ÷ 1100;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Modlin;
 - 2) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
 - 3) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
5. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
 - 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
 - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. Ø 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie budynków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. Ø 160 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;

- d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: MN/U dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
- a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- b) drogi wewnętrzne;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 200 ÷ 450;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.MN/U z terenów: 1.KDL i 12.KDD;
 - b) 2.MN/U z terenów: 1.KDL, 12.KDD;
 - c) 3.MN/U z terenów: 1.KDL, 5.KDL, 5.KDD;
 - d) 4.MN/U z terenów: 1.KDL, 5.KDL;
 - e) 5.MN/U z terenów: 5.KDL, 5.KDD;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: 2.MN/U, 3.MN/U, 5.MN/U położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 18m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- c) magazyny.

2) towarzyszące:

- a) drogi wewnętrzne;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej i magazynowej;
- c) obiektów małej architektury;
- d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,1;
- b) maksymalny – 0,4;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) usługowych i magazynowych: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;
- c) gospodarczych i garażowych – 8m;

7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 200 ÷ 450;

8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

10) ustala się zjazdy z terenu 5.KDL;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony jest na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.200m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 18 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MW, 2.MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
- b) obiektów małej architektury;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,2;
- b) maksymalny – 0,7;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 12m;
- b) usługowych: 1 kondygnację – 6m;
- c) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 200 ÷ 450;

7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

10) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 1.MW z terenu: 2.KDL;
- b) 2.MW z terenów: 2.KDL, 8.KDL, 9.KDD;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się wydzielanie działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 800m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 18m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 10. Dla terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN, 6.U/MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- b) zabudowy o funkcjach: usługowej, usługowo- mieszkalnej i mieszkalnej;
- c) garaży;
- d) obiektów gospodarczych;
- e) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej

lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,1;
- b) maksymalny – 0,4;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami dwuspadowymi oraz wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- b) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami płaskimi: 3 kondygnacje nadziemne – 9,5 m;
- c) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- d) gospodarczych i garażowych – 6m;

7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 200 ÷ 450;

8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach usługowych i usługowo – mieszkalnych;

- 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki. blachy;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- 1.U/MN z terenów: 1.KDL;
 - 2.U/MN z terenu: 6.KDL;
 - 3.U/MN z terenu: 6.KDL;
 - 4.U/MN z terenów: 2.KDL, 6.KDL, 8.KDD;
 - 5.U/MN z terenów: 2.KDL, 9.KDD, 13.KDD;
 - 6.U/MN z terenów: 9.KDD, 8.KDL;
- g) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na terenie 6.U/MN ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 25m.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- § 11.** Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
 - 3) magazyny;
 - 4) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzone.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów gospodarczych;
 - c) obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się remonty istniejących budynków mieszkalnych;
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;

- b) maksymalny – 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m²;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych, magazynowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) garażowych i gospodarczych – 8m;
- 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 200 ÷ 450;
- 6) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 7) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.U z terenów: 1.KDZ, 3.KDD, 5.KDD;
 - b) 2.U z terenów: 5.KDL, 3.KDD, 5.KDD;
 - c) 3.U z terenów: 1.KDZ, 4.KDL, 2.KDD;
 - d) 4.U z terenów: 1.KDZ, 2.KDD;
 - e) 5.U z terenów: 1.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 4.KDD, 7.KDD, 1.KDW;
 - f) 6.U z terenów: 1.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 4.KDD, 7.KDD, 1.KDW, 2.KDW;
 - g) 7.U z terenu: 2.KDW;
 - h) 8.U z terenów: 3.KDL, 2.KDW;
 - i) 9.U z terenów: 1.KDL, 6.KDD;
 - j) 10.U z terenów: 1.KDL, 6.KDD;
 - k) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: 1.U, 2.U częściowo położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 3.U, 4.U, 5.U, 6.U częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) tereny oznaczone symbolami: 2.U, 3.U, 4.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U i częściowo 1.U, 5.U położone są w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.600m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

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

1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 12. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

2) towarzyszące:

a) zabudowa usługowa;

b) zabudowa usług publicznych;

c) drogi wewnętrzne;

d) infrastruktura techniczna;

e) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) garaży;

b) obiektów małej architektury;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;

3) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków mieszkalnych;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,5;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na działkach w granicach WOCHK – 50%;

b) na działkach pozostałych – 20%.

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;

b) garażowych – 8m;

5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

7) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej dla terenu 6.P i 9.P w miejscu wskazanym na rysunku planu;

8) ustala się zjazdy do działek na terenie:

a) 1.P z terenu: 1.KDD;

a) 2.P z terenu: 1.KDD, 2.KDZ;

b) 3.P z terenu: 2.KDZ;

c) 4.P z terenu: 6.KDL;

d) 5.P z terenów: 6.KDL, 8.KDD;

e) 6.P z terenów: 10.KDD, 8.KDL, 9.KDL;

f) 7.P z terenów: 8.KDL, 9.KDL;

g) 8.P z terenu: 11.KDD;

h) 9.P z terenów: 10.KDD, 9.KDL;

i) 10.P z terenu: 9.KDL;

j) 11.P z terenu: 10.KDL;

k) 12.P z terenu: 10.KDL.

l) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny oznaczone symbolami: 6.P, 9.P częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny oznaczone symbolami: 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony symbolem: 2.P częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 3000 m²;

b) minimalna szerokość frontu – 30m.

§ 13. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P-U, 2.P-U, 3.P-U, 4.P-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa usług publicznych;

4) towarzyszące:

a) drogi wewnętrzne;

b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) garaży;

b) obiektów małej architektury;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,5;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na działkach w granicach WOCHK – 50%;
 - b) na działkach pozostałych – 20%.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
- c) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
 - d) garażowych – 8m;
- 6) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 7) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej na terenie 3.P-U w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 9) ustala się zjazd do działek na terenie:
- a) 1.P-U z terenu: 7.KDL, 8.KDL;
 - b) 2.P-U z terenu: 8.KDL,
 - c) 3.P-U z terenu: 10.KDD, 8.KDL;
 - d) 4.P-U z terenu: 10.KDD;
 - e) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) tereny oznaczone symbolami: 3.P-U, 4.P-U częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren oznaczony symbolem: 3.P-U położony jest częściowo na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia – 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 30m.
- § 14.** Dla terenów usług publicznych z równoważną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UP-U, 2.UP-U, 3.UP-U, 4.UP-U ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
- 1) podstawowe:
- a) zabudowa usług publicznych;
 - b) zabudowa usługowa;
 - c) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny na terenach oznaczonych symbolami 3.UP-U i 4.UP-U;
 - d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
- 2) towarzyszące:
- a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenie 1.UP-U i 2.UP-U;
 - 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,4;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
 - 3) ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1.600 m²;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) produkcyjnych, składów i magazynów – 12 m;
 - c) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - d) garażowych i gospodarczych – 6m;
 - 4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
 - 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 7) ustala się zjazd do działek na terenie:
 - a) 1.UP-U z terenu: 12.KDD i drogi poza granicami planu;
 - b) 2.UP-U z terenu: 12.KDD poprzez tereny 2.MN/U, 3.WSR i 1.UP-U;
 - c) 3.UP-U z terenu: 7.KDL;
 - d) 4.UP-U z terenów: 2.KDL, 8.KDD;
 - e) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) tereny oznaczone symbolami: 1.UP-U i 2.UP-U położony są częściowo na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1600m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 25m.
- § 15.** Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UP ustala się:
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług publicznych;
 - 2) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) garażowych – 6m;
- 4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 7) ustala się zjazdy do działki z terenów: 5.KDL, 5.KDD;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony jest na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

§ 16. Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KSp ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe
 - a) parkingi powierzchniowe;
 - b) dojazdy do terenu oznaczonego symbolem 1.ZC/ZP;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;

4) ustala się zjazd z terenu oznaczonego symbolem 4.KDL;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 3000m²;

b) minimalna szerokość frontu – 160m.

§ 17. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) cmentarz;

b) obiekty związane z pochówkiem;

c) zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) obiekty małej architektury;

b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu połączy w zakresie: 20° – 50° oraz kopuły;

2) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;

3) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;

4) ustala się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki itp.

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 30.000 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – do 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - do 15 m.

8) ustala się zjazd z terenów: 3.KDL, 2.KDD;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się zachowanie dawnego cmentarza ewangelickiego z połowy XIX w, w granicy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 30.000m²;

b) minimalna szerokość frontu – 100m.

§ 18. Dla terenu cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZC/ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) cmentarz;
- b) park kulturowy;
- c) obiekty związane z pochówkiem;
- d) zabudowa usług kultury i kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 50° oraz kopuły i innych;
- 2) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;
- 3) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000 m²;
- 6) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki itp.
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – do 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - do 15 m.
- 8) ustala się zjazdy z terenu: 3.KDL i 4.KDL poprzez teren 1.KSp;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 5000m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 50m.

§ 19. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZU, 2.ZU, 3.ZU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zieleń urządzone;

2) towarzyszące:

- a) obiekty i urządzenia sportowe;
- b) obiekty małej architektury;

c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

§ 20. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: las

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu poboru i uzdatniania wody oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;

2) towarzyszące:

a) budynki gospodarcze;

b) miejsca postojowe i garaże;

c) zieleń urządzone;

d) obiekty małej architektury;

e) infrastruktura techniczna (niezwiązana z zaopatrzeniem w wodę).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalny – 0,3;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;

5) ustala się zjazd do działki z terenu oznaczonego symbolem 8.KDL;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 1500m²;

b) minimalna szerokość frontu – 30m.

§ 22. Dla terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z oczyszczalnią ścieków;

2) towarzyszące:

a) budynki gospodarcze;

- b) budynki administracyjne;
- c) miejsca postojowe i garaże;
- d) zieleń urządzona;
- e) obiekty małej architektury;
- f) infrastruktura techniczna (niezwiązana z oczyszczalnią ścieków).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000 m²;
- 5) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem 8.KDL;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 5.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 40m.

§ 23. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) powierzchniowe wody śródlądowe;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
- 2) ustala się rekultywację zbiorników poprzez oczyszczenie i wzmocnienie skarp zbiorników;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków;
- 4) nakazuje się przywrócenie naturalnej roślinności;

§ 24. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WSR, 2.WSR, 3.WSR ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: rowy melioracyjne;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, kładek pieszych i rowerowych.
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 25. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDGP, 2.KDGP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na mim. 40m;
- 2) dopuszcza się budowę dróg serwisowych przewidzianych do obsługi przylegających działek, przeznaczonych pod zabudowę.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny częściowo położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga 1.KDGPi 2KDGP znajduje się w ciągu obwodnicy Pomiechówka;

§ 26. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy głównej,
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 40m;

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga 1.KDG:
 - a) znajduje się w ciągu projektowanej trasy Olszynki Grochowskiej;
 - b) powiązanie od południa z projektowaną drogą na terenie wsi Stanisławowo.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ , 2.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu: KDZ;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

a) dla terenu: 1.KDZ szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla terenu: 2.KDZ szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 1.KDZ powiązanie od wschodu z terenem Mazowieckiego Portu Lotniczego w Modlinie.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: KDL;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

a) dla terenu: 1.KDL: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla terenu: 2.KDL: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla terenu: 3.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min.9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla terenu: 4.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m;

e) dla terenu: 5.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 11 m;

f) dla terenu: 6.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m;

g) dla terenu: 7.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 18 m;

h) dla terenu: 8.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m;

i) dla terenu: 9.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m;

j) dla terenu: 10.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny oznaczone symbolami: 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL położone są na terenach zmeliorowanych zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie 8.KDL ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.

2) teren oznaczony symbolem 9.KDL częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 1.KDL:

a) znajduje się w ciągu drogi publicznej, powiatowej;

b) powiązanie od południa z istniejącą drogą publiczną, powiatową na terenie wsi Stanisławowo.

2) droga 2.KDL:

a) znajduje się w ciągu drogi publicznej, powiatowej;

b) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą publiczną, powiatową na terenie wsi Kosewko

3) droga 10.KDL:

a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie 9.KDD należy zachować drogę stanowiącą fragment historycznego systemu dróg fortecznych, w granicy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny oznaczone symbolami: 10.KDD, 11.KDD położone są na terenach zmeliorowanych zagospodarowanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie 10.KDD ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.

2) teren oznaczony symbolem: 10.KDD znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

a) dla terenu: 1.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 9m ÷ 15m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;

- b) dla terenu: 2.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;
- c) dla terenu: 3.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 15 m;
- d) dla terenu: 4.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
- e) dla terenu: 5.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
- f) dla terenu: 6.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 9 m;
- g) dla terenu: 7.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
- h) dla terenu: 8.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
- i) dla terenu: 9.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 17m ÷ 18m;
- j) dla terenu: 10.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 20m ÷ 28m;
- k) dla terenu: 11.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 20m ÷ 22m;
- l) dla terenu: 12.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 8m ÷ 12m;
- m) dla terenu: 13.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 14m;

6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 1.KDD:

- a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Stanisławowo;
- b) powiązanie od południa z projektowaną drogą na terenie obrębu Stanisławowo.

2) droga 6.KDD:

- a) powiązanie od wschodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Stanisławowo.

3) droga 10.KDD:

- a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Kosewko.

4) droga 11.KDD:

- a) powiązanie od wschodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.

5) droga 12.KDD:

- a) powiązanie od północy z projektowaną drogą na terenie obrębu Stanisławowo.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu: 1.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m,
- b) dla terenu: 2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 6 ÷ 10 m;

§ 31. Dla terenu ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
 - 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) obiekty małej architektury.
 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na - 5 m ÷ 12 m;
- § 32.** Dla terenu transportu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KK ustala się:
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: bocznicą kolejową;
 2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren położony jest na terenach zmeliorowanych zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 4.

Przypisy końcowe

§ 33. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:

- 1) 25% - słownie: dwadzieścia pięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P;
- 2) 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1.P-U, 2.P-U, 3.P-U, 4.P-U, 1.UP-U, 2.UP-U, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 1.MN-U;
- 3) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1.ZC/ZP, 3.UP-U, 4.UP-U, 1.IK;
- 4) 5% - słownie: pięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5/UMN, 6.U/MN;
- 5) 1% - słownie: jeden procent dla pozostałych terenów.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Malesza-Bajno

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/249/2013
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 4 października 2013 r.

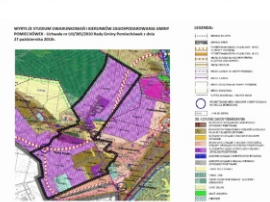
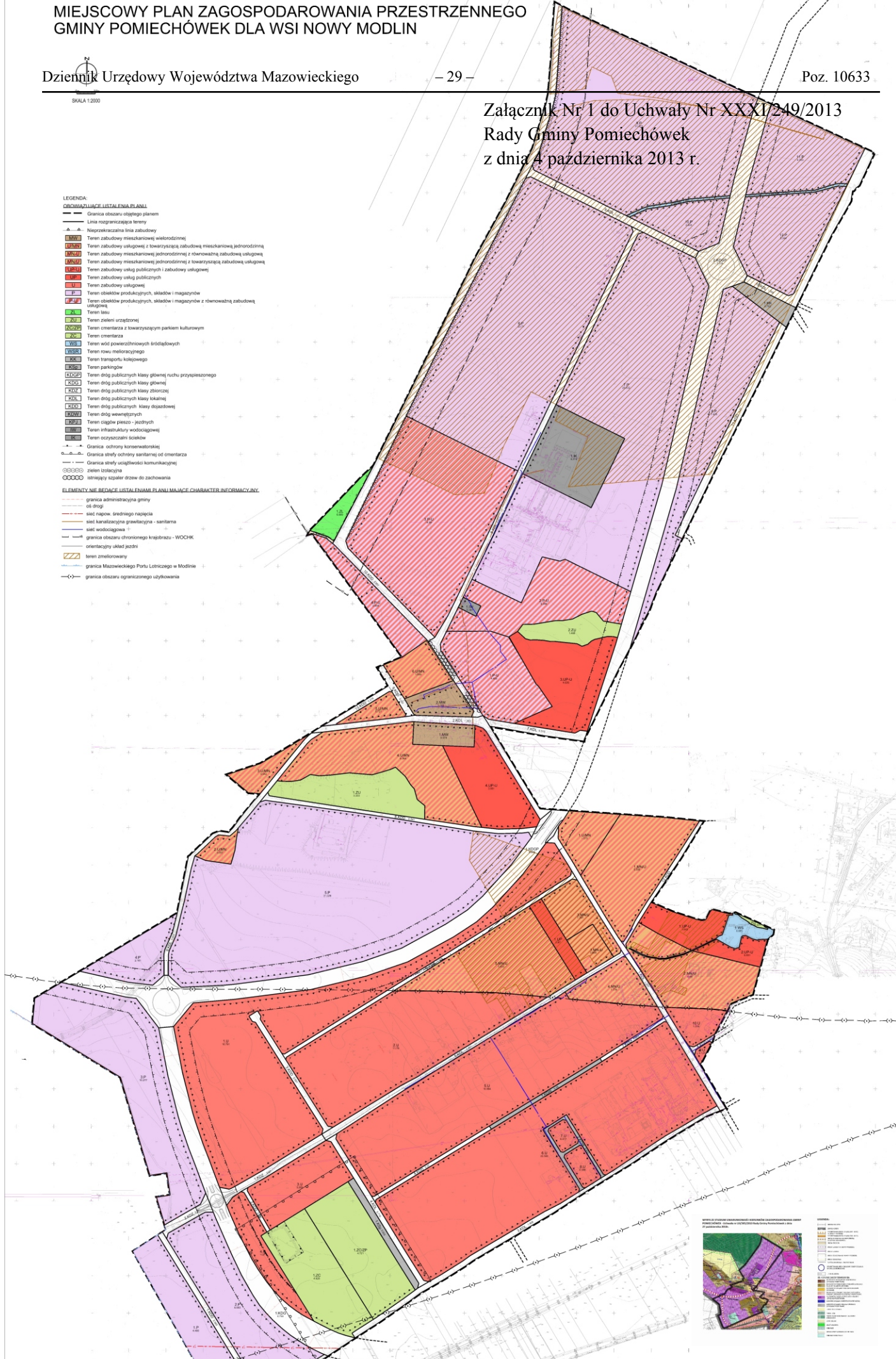
LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE LISTA ENIM PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny
- ▲—▲— Nieprzeznaczalna linia zabudowy
- [KMN] Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- [KMN1] Teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- [KMN2] Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
- [KMN3] Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- [KMS] Teren zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej
- [KSP] Teren zabudowy usług publicznych
- [L] Teren zabudowy usługowej
- [P] Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- [P2] Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową
- [Z] Teren lasu
- [Z1] Teren zieleni urządzonej
- [Z2] Teren oświaty z towarzyszącym parkiem kulturowym
- [Z3] Teren oświaty
- [Z4] Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- [WSP] Teren rowu melioracyjnego
- [KSK] Teren transportu kolejowego
- [KSP] Teren parkingów
- [D1] Teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przypieszonog
- [D2] Teren dróg publicznych klasy głównej
- [D3] Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- [D4] Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- [D5] Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- [D6] Teren dróg wewnętrznych
- [D7] Teren ciągów pieszo - jezdnych
- [D8] Teren infrastruktury wodociągowej
- [D9] Teren oczyszczalni ścieków
- ▲—▲— Granica ochrony konserwatorskiej
- ▲—▲— Granica strefy ochrony sanitarnej od oświaty
- ▲—▲— Granica strefy uciążliwości komunikacyjnej
- zieleń izolacyjna
- silniejszy szpaler drzew do zachowania

ELEMENTY NIE BĘDĄCE LISTAMI ENIM PLANU MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica administracyjna gminy
- linia drogi
- sieć napow. średniego napięcia
- sieć kanalizacyjna grawitacyjna - sanitarna
- sieć wodociągowa
- granica obszaru chronionego krajobrazu - WOCHK
- orientacyjny układ jezdn
- teren zniekształcony
- granica Mazowieckiego Portu Lotniczego w Modlinie
- granica obszaru ograniczonego użytkowania



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/249/2013

Rady Gminy Pomiechówek

z dnia 4 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin

L p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
	29.04.2013	zmiana przeznaczenia całej nieruchomości na MN/U	46/6	1.UP-U 6.MN/U		•		•	Brak zgodności ze studium
	02.05.2013	Przedłużenie drogi o nr ewid. 45/1 kosztem działki 50/1 dla polepszenia warunków zagospodarowania działek 46/5 i 46/10	45/1	A34.KD w		•		•	Istniejący dojazd stanowiący działkę o nr ewid. 45/1 do nieruchomości 50/1 jest za wąski do obsługi kolejnych działek. Działka o nr ewid. 45/1 o szerokości 4 m nie może stanowić drogi publicznej, gdyż zgodnie z § 7 rozporządzenia

									MTiGW w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne (Dz.U z 1999 Nr 43 poz. 430) droga publiczna klasy dojazdowej nie powinna być mniejsza niż 10 m.
02.05.2013	Przeniesienie drogi na północ	42, 41/1, 40/2, 40/1, 39, 38, 317/1, 35/1, 318/1, 33, 32, 31, 29/4	2.KDw	•			•		
08.05.2013	Zmiana przeznaczenia terenu 2.UP-U na MN/U lub U/MN	51/2	2.UP-U				•	•	Brak zgodności ze studium
08.05.2013	Oznaczenie działki jako publiczna droga dojazdowa	45/1	6.MN/U				•	•	Działka o szerokości 4 m nie spełnia wymogów do przeznaczenia jej pod drogę publiczną klasy dojazdowej, działka drogowa stanowi i będzie stanowić

									dojazd do nieruchomości.
		Zmiana przeznaczenia podstawowego z 1.UP-U na MN/U lub U/MN	50/1	6.MN/U		•		•	Brak zgodności ze studium
	08.05.2013	Oznaczenie działki jako publiczna droga dojazdowa	45/1	6.MN/U		•		•	Działka o szerokości 4 m nie spełnia wymogów do przeznaczenia jej pod drogę publiczną klasy dojazdowej, działka drogowa stanowi i będzie stanowić dojazd do nieruchomości.
		Zmiana przeznaczenia podstawowego z 1.UP-U na MN/U lub U/MN	50/1	6.MN/U		•		•	Brak zgodności ze studium
	14.05.2013	Przesunięcie przebiegu drogi, celem odsunięcia od istniejącego budynku mieszkalnego	87/14	3.KDL		•		•	

	13.05.2013	Przesunięcie przebiegu drogi, celem odsunięcia od istniejącego budynku mieszkalnego	87/37	3.KDL	•	•		
	14.05.2013	Zmiana statusu drogi 1.KDW na drogę publiczną celem obsługi działki 94/2 drogą publiczną	94/2	1.KDW		•	•	droga wewnętrzna również zapewnia dostęp do drogi publicznej
	14.05.2013	Przesunięcie poszerzenia drogi na odcinku od działki 86/3 do działki 98/5 w kierunku południowym	87/92	3.KDL	•	•		

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/249/2013
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 4 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647z z późn. zm), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2013, poz. 594) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r. poz.885) Rada Gminy Pomiechówek rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Szerokość m /długość mb (przybliżone wielkości)
1.	budowa drogi 3.KDL	15/700
2.	budowa drogi 4.KDL	15/460
3.	budowa drogi 6.KDL	12/800
4.	budowa drogi 8.KDL	15/500
5.	budowa drogi 9.KDL	20/500
6.	budowa drogi 10.KDL	20/600
7.	budowa drogi 1.KDD	10/700
8.	budowa drogi 2.KDD	10/130
9.	budowa drogi 3.KDD	15/370
10.	budowa drogi 4.KDD	10/360
11.	budowa drogi 5.KDD	10/920
12.	budowa drogi 7.KDD	10/200
13.	budowa drogi 8.KDD	10/730
14.	budowa drogi 10.KDD	20/1100
15.	budowa drogi 11.KDD	20/620
16.	budowa drogi 12.KDD	8-12/390
17.	budowa drogi 13.KDD	14/190
18.	kanalizacja	9.500
19.	wodociąg	9.000
20.	oświetlenie	9.000

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Pomiechówek,

§ 3. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

4.2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

4.3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Pomiechówek,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Pomiechówek,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4.4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Pomiechówek nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.