

UCHWAŁA NR
RADY GMINY POMIECHÓWEK
Z DNIA.....

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo”.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz.647 z późn. zm), w wykonaniu: uchwały Nr XLII/253/10 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 18 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo”, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek” zatwierdzonym uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r.

Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo” składający się z:

- 1) Rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będącego jej integralną częścią.
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2.
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- od północy – północna granica działki nr ewid. 281, granica obrębu wsi Stanisławowo,
- od wschodu – granica obrębu wsi Stanisławowo oraz zachodnia granica działki nr ewid. 507/7, wschodnia i południowa granica działki nr ewid. 455 oraz granica obrębu wsi Stanisławowo wraz z działkami o nr ewid. 456,1477 i 507/1,
- od zachodu - granica obrębu wsi Stanisławowo,
- od południa - wzdłuż południowej granicy działek o nr ewid. 454/1 i 310.

§ 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 i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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, w tym zakaz zabudowy;
- 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.

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 obszaru objętego planem.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczone symbolem: MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczone symbolem: MN-U;
- 4) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oznaczony symbolem: U/MN;
- 5) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem: UKr;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem: U;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem: P
- 8) teren poboru wody i uzdatniania oznaczony symbolem: PW;
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem: ZU;
- 10) teren cmentarza oznaczony symbolem: ZC;
- 11) teren nieczynnego cmentarza z zielenią parkową oznaczony symbolem ZC/ZP;
- 12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone symbolem: WS;
- 13) tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolem: KK
- 14) teren parkingów powierzchniowych z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: KSp/U;
- 15) teren parkingów powierzchniowych oznaczony symbolem: KS;
- 16) teren stacji paliw oznaczony symbolem: KSU;
- 17) teren węzła komunikacji samochodowej i kolejowej oznaczony symbolem KS/KK;
- 18) teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej oznaczony symbolem: KDGP,
- 19) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem: KDG;
- 20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: KDL;
- 21) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: KDD;
- 22) teren dróg i komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KD/KS;
- 23) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: KDW;
- 24) tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone symbolem: KPJ;

3. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) akcent architektoniczny;
- 3) oś drogi;
- 4) granica i numer strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) linia rozgraniczająca tereny – orientacyjna;
- 6) granica obszaru ograniczonego użytkowania;
- 7) teren zmeliorowany;
- 8) granica strefy ochrony otoczenia fortu;
- 9) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 10) obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica strefy ochrony sanitarnej;

12) teren zamknięty kolei oznaczony symbolem: TZ2

§ 5.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**akcent architektoniczny**” należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
 - 2) „**dominanta architektoniczna**” należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment o wysokich walorach architektonicznych, dominujący swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem;
 - 3) „**infrastruktura techniczna**” – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 4) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tą ścianę okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia). Od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) „**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;
 - 7) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
 - 8) „**powierzchnia zabudowy**” należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
 - 9) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział stanowi powyżej 60% powierzchni użytkowej zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub terenów;
 - 10) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
 - 11) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 12) „**reklama**” należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
 - 13) „**sztyld**” należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
 - 14) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 15) „**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;
 - 16) „**wskaźnik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne

§ 6.

1. Zasady 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 w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia 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 możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokalu i/lub działek, na której jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń niniejszego planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie 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 oraz ciągów pieszo-jezdnymi 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: ZU, WS, KDGP, KDG, KDL, KDD, KDW, KPJ, KD/KS;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MN, MN/U, UKr, ZC/ZP, PW, KSp/U pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: U/MN, U, P, KS, KSU, KS/KK pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamowego 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² na terenach U/MN, KS, KD/KS, 24m² na terenach U, P, KSU, KS/KK;
 - b) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - c) 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;
 - d) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków za wyjątkiem reklam remontowo – budowlanych,
 - na pomnikach przyrody;
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach ZU, ZC, WS, KK, KDGP, KDG, KDL, KDD, KDW, KPJ;
- 8) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 3 miejsc postojowych na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- c) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych;
- d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- e) 5 miejsc postojowe na 10 jednoczesnych użytkowników na terenach usług sportu i rekreacji;
- f) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- h) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
- i) 15 miejsc postojowych na 1 ha cmentarza;
- j) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu należy lokalizować w ramach działki;

9) ustala się:

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

2. Zasady 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 terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 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) dla terenu **UKr** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenów **U/MN, U, P** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy usługowej;
- 6) w obszarze ograniczonego użytkowania ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy usługowej 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 dźwiękochłonnych, 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 – 70° ÷ 110°;
 - 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 z zastrzeżeniem, że dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, słupów oświetleniowych usytuowanych w zasięgu powierzchni podejść, dopuszczalne wysokości zabudowy

powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m. Ograniczenia wysokości zabudowy obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;

- 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. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób tymczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 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;
 - c) ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji lotniska;
 - d) ustala się dla napowietrznych linii, masztów, anten lokalizowanych w zasięgu powierzchni podejścia, wysokość obiektów niższą o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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. \varnothing 90;
 - b) indywidualne ujęcia wody na działkach dopuszcza się wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociagową;
 - 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. \varnothing 160 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - b) ustala się odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
 - d) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, UKr, U, P, PW, KSU dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - e) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w odrębnych przepisach;
 - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych – powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach na działkach lub odprowadzać do kanałów deszczowych;
 - b) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do zbiorników retencyjnych lub kanalizacji;
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
 - e) wody opadowe odprowadzone z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być wprowadzone do wód powierzchniowych i do ziemi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

- f) odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy, rowy trawiaste, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub kanalizację deszczową;
- g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 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;
 - b) nakazuje się w projektach zagospodarowania działek rezerwowanie miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz dla zabudowy mieszkaniowej, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 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;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) na terenach: MN, MN/U, MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych
 - c) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie zabudowy usług kultu religijnego oznaczonych symbolem: UKr pod warunkiem zamaskowania infrastruktury;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - c) nakazuje się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki na każdej działce.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe

§ 7.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: C5.MN, C10.MN, C15.MN, C16.MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - 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 lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
 - 4) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
 - 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 6) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) mieszkaniowej dla terenu oznaczonego symbolem C5.MN w granicach strefy ochrony otoczenia fortu: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 8 m;
 - c) gospodarczej, garażowej i garażowo - gospodarczej: 6 m;
 - 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
 - 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60%;
 - 10) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **C5.MN** z terenu oznaczonego symbolem: 26.KDD; C32.KDw i poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu C4.MN/U;
 - b) **C10.MN** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, 30.KPJ;
 - c) **C15.MN** z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD;
 - d) **C16.MN** z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD;
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) teren oznaczony symbolem: **C5.MN** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 52-63/2), w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
 - 2) teren oznaczony symbolem **C5.MN** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony otoczenia Fortu III w obszarze której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się zachowanie zabytkowej studni na terenie działki o nr ewid. 369/1;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.
- 5. 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;

§ 8.

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: C3.MN/U, C4.MN/U, C6.MN/U, C7.MN/U, C8.MN/U, C11.MN/U, C12.MN/U, C13.MN/U, C14.MN/U, C17.MN/U, D3.MN/U ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej;
 - 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie lokali bądź budynków usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
 - 7) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy;

- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
- b) mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej dla terenu oznaczonego symbolem **C4.MN/U** w granicach strefy ochrony otoczenia fortu: 2 kondygnacje nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – 8 m;
- c) gospodarczej, garażowej i garażowo - gospodarczej: 6 m;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,5;
- 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem D3.MN/U – 70%, na terenach pozostałych – 60%;
- 12) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **C4.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 11.KDL, 25.KDD, 26.KDD, C32.KDW;
 - b) **C6.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, C32.KDW, C33.KDW;
 - c) **C7.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, 26.KDD, 29.KPJ, C33.KDW;
 - d) **C8.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, C9.KDW, 29.KPJ;
 - e) **C11.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD;
 - f) **C12.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD, 27.KDD;
 - g) **C13.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD, 27.KDD;
 - h) **C14.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: 6.KDG;
 - i) **C17.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD;
 - j) **D3.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: 28.KDD i drogi poza granicami planu

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu na terenie oznaczonym symbolem **D3.MN/U**;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody na terenie oznaczonym symbolem **D3.MN/U**;
- 3) nakazuje się stosowanie ochrony roślin metodami biologicznymi na terenie oznaczonym symbolem **D3.MN/U**;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren oznaczony symbolem **C4.MN/U** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony otoczenia Fortu III w obszarze której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenów: **C4.MN/U, C7.MN/U, C8.MN/U, C11.MN/U, D3.MN/U** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1.200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację urządzonych parkingów do 20 miejsc postojowych do czasu wprowadzenia przeznaczenia podstawowego jeśli inwestycja:
 - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jej granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 9.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem: B8.MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) drogi wewnętrzne;
- b) zieleni urządzona;
- c) obiekty małej architektury;
- d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, usługowej bądź mieszkaniowo - usługowej;
- 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 3 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 5) ustala się dachy o dowolnej geometrii dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej;
- 6) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 7) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) usługowej, mieszkaniowo-usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - c) gospodarczej, garażowej i garażowo - gospodarczej: 7 m;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,6;
- 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 12) ustala się zjazd z terenu oznaczonego symbolem: 6.KDG;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1.200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 10.

1. Dla terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oznaczonego na rysunku planu symbolem: C3.U/MN, C20.U/MN, C22.U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) zieleni urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 3 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;

- 5) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
 - 6) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12 m;
 - b) gospodarczej, garażowej i gospodarczo - garażowej: 8 m;
 - 10) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,6;
 - 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 12) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem:
 - a) **C3.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: 6KDG 11.KDL, 25.KDD, 18.KD/KS;
 - b) **C20.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: 6KDG i urządzonych zjazdów w ramach terenu 1.KS/KK;
 - c) **C22.U/MN** z terenu oznaczonego symbolem: 27.KDD;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
 - 2) teren oznaczony symbolem C20.U/MN częściowo położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1.500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.
- 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.

- 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: :A9.U, A10.U, A11.U, A12.U, A13.U, A14.U, A15.U, A16.U, A18.U, A19.U, B4.U, B5.U, B6.U, B7.U, B9.U, B10.U, B11.U, B12.U, B13.U, B14.U, B23.U, C18.U, C19.U, C21.U, C34.U ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) składy i magazyny;
 - c) zabudowa produkcyjna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) garaże;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) zieleni urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się remonty istniejących budynków mieszkalnych;
 - 2) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 3) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem A11.U, A12.U, A13.U, A16.U, A18.U, A19.U:
- 2 kondygnacje nadziemne – 10 m dla budynków i ich części niebędących dominantą architektoniczną;

- 12 m dla budynków i ich części będących dominantą architektoniczną,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: A9.U, A10.U, A14.U, A15.U, B4.U, B5.U, B6.U, B7.U, B9.U, B10.U, B11.U, B12.U, B13.U, B14.U, B23.U:
 - 3 kondygnacje nadziemne -12,5 m dla budynków i ich części niebędących dominantą architektoniczną;
 - 16 m dla budynków i ich części będących dominantą architektoniczną,
- 7) dominanty architektoniczne mogą stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy rozliczanej w obrębie poszczególnych działek;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 10) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **A9.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, 6.KDG, A33.KDW;
 - b) **A10.U** z terenów z poza granic opracowania;
 - c) **A11.U** z terenów oznaczonych symbolami: 13.KDL, 17.KDD;
 - d) **A12.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, A27.KDW;
 - e) **A13.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, A27.KDW;
 - f) **A14.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, 31.KPJ;
 - g) **A15.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, 31.KPJ;
 - h) **A16.U** z terenu oznaczonego symbolem: 19.KDD, A27.KDW;
 - i) **A18.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, 17.KDD, A35.KDW oraz drogi poza granicami planu
 - j) **A19.U** z terenów oznaczonych symbolami: A27.KDW, 19.KDD;
 - k) **B4.U** z terenów oznaczonych symbolami: B15.KDW, B16.KDW;
 - l) **B5.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, B15.KDW;
 - m) **B6.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, B16.KDW,
 - n) **B7.U** w ramach terenu 1.KS/KK;
 - o) **B9.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, 6.KDG;
 - p) **B10.U** z terenów oznaczonych symbolami: 5KDG i urządzonych zjazdów w ramach terenu 1.KS/KK;
 - q) **B11.U** z terenu oznaczonego symbolem: 7.KDL, 10.KDL oraz drogi poza granicami planu;
 - r) **B12.U** z terenu oznaczonego symbolem: 7.KDL oraz drogi poza granicami planu;
 - s) **B13.U** z terenu oznaczonego symbolem 21.KDD;
 - t) **B14.U** poprzez teren oznaczony symbolem B20.KS do terenu oznaczonego symbolem 20.KDD;
 - u) **B23.U** z terenów oznaczonych symbolami: 5KDG, 23.KDD oraz poprzez teren B19.KS do terenu 5.KDG;
 - v) **C18.U** z terenu oznaczonego symbolem 25.KDD, 6.KDG;
 - w) **C19.U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, 6.KDG;
 - x) **C21.U** w ramach terenu 1.KS/KK;
 - y) zakazuje się obsługi komunikacyjnej działek od strony terenów oznaczonych symbolami: 2.KDGP i 3.KDGP, 4.KDGP;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie A18.U znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską włączony do ewidencji zabytków: wartownia Czerwonej Prochowni, w odniesieniu do której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się zachowanie obiektów Białej i Czerwonej Prochowni na terenie oznaczonym symbolem: A18.U i A12.U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektu Białej i Czerwonej Prochowni zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenów A9.U, A12.U, A15.U, A16.U, A18.U, B6.U, B9.U, B10.U, B13.U, B14.U, B23.U, C21.U zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) tereny oznaczone symbolami: B4.U, C18.U i częściowo A16.U, A19.U, B5.U, B6.U, B9.U, B11.U, B12.U, C19.U położone są w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla której obowiązują przepisy odrębne;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: **A11.U, A12.U, A18.U**: 5.000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: **A9.U, A10.U, A13.U, A14.U, A15.U, A16.U, A19.U, B4.U, B5.U, B6.U, B7.U, B9.U, B10.U, B11.U, B12.U, B13.U, B14.U, C18.U, C19.U, C21.U**: 2.000 m²;

c) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 25m.

6. 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;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **A14.U, B4.U, B5.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;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację urządzonych parkingów do czasu wprowadzenia przeznaczenia podstawowego jeśli inwestycja:
 - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jej granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 12.

1. Dla terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: C23.Ukr ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usług kultury i nauki;
 - b) zabudowa usług oświaty;
 - c) zabudowa usług z zakresu opieki społecznej;
 - d) zabudowa mieszkaniowo – administracyjna;
 - e) zieleń urządzona;
 - f) obiekty małej architektury;
 - g) drogi wewnętrzne;
 - h) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nakazuje się zlokalizowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym oraz wolno stojących zespołów garażowych;
- 3) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub blachy miedzianej;
- 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:
 - a) 16 m dla budynków i ich części niebędących dominantą architektoniczną;
 - b) 25 m dla budynków i ich części będących dominantą architektoniczną,
- 7) dominantą architektoniczną może stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,8;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 10) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 15 miejsc postojowych na 100 jednoczesnych uczestników;
- 11) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 10.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 60 m.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie znajduje się obiekt wskazany do ochrony konserwatorskiej: Cerkiew p.w. św. Aleksandry (wraz z otaczającym drzewostanem), w odniesieniu do którego ustala się zagospodarowanie terenu eksponujące walory obiektu mi.in poprzez urządzonego plac, aleje zieleni.

§ 13.

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu: A1.P, A2.P, A3.P, A4.P, A5.P, A6.P, A7.P, A8.P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) garaże;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna;
 - e) zieleni 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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 45°;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, składowej i magazynowej: 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12,5 m;
 - b) garażowej – 8 m;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) A1.P z terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD;
 - b) A2.P z terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD;
 - c) A3.P z terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD;
 - d) A4.P z terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD;
 - e) A5.P z terenu oznaczonego symbolem: 15.KDD oraz z drogi poza granicami planu;
 - f) A6.P z terenu oznaczonego symbolem: 15.KDD, 16.KDD, 13.KDL oraz drogi serwisowej terenu oznaczonego symbolem 4.KDGP;
 - g) A7.P z terenu oznaczonego symbolem: 16.KDD, 12.KDL;
 - h) A8.P z terenu oznaczonego symbolem: A32.KDW;

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

- 1) tereny oznaczone symbolami A1.P, A3.P, A5.P 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 działki: 3.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m.

§ 14.

1. Dla terenu parkingów powierzchniowych z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem C2.KSp/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna;

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

- 1) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej : 2 kondygnacje – 8 m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 6 m;
- 4) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy - 0,4;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 11.KDL;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia Fortu III w obszarze której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m.

§ 15.

1. Dla terenów komunikacji samochodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: B19.KS, B20.KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parkingi powierzchniowe;
 - b) dojazdy do terenów oznaczonych symbolem U;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - 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) zakazuje się grodzenia działek;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) ustala się zjazdy z terenów oznaczonych symbolami 20.KDD, 23.KDW;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 100 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

§ 16.

1. Dla terenu stacji paliw oznaczonego na rysunku planu symbolem: B22.KSU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zabudowa gospodarcza;

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

- 1) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej : 2 kondygnacje – 10 m;

- b) gospodarczej i garażowej – 8 m;
- 4) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy - 0,4;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 5.KDG;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m.

§ 17.

1. Dla terenu dróg i komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 18.KD/KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga dojazdowa;
 - b) parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie 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) zakazuje się grodzenia działek;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 20 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 2 m.

§ 18.

1. Dla terenów cmentarza oznaczonego na rysunku planu: B1.ZC, C1.ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz;
 - b) zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - 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 zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;
- 2) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 50° oraz kopuł i innych;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
- 5) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki itp.
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy sakralnej: 2 kondygnacje – do 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - do 15 m;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 8) ustala się zjazdy z terenów: B15.KDW, 19.KDD, 11.KDL przez teren C2.KSp/U;

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

- 1) teren oznaczony symbolem B1.ZC położony jest częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla której obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 10.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m.

§ 19.

1. Dla terenów nieczynnego cmentarza z zielenią parkową oznaczonych na rysunku planu: B2.ZC/ZP, B17.ZC/ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz zamknięty;
 - b) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;

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

- 1) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki itp.
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) ustala się zjazdy do działek z terenu: B15.KDW, B16.KDW;
- 4) dopuszcza się grodzenie terenu pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych;
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - c) dopuszcza się ogrodzenie pełne o max. wysokości 1,80 m

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m.

§ 20.

1. Dla terenu nieczynnego cmentarza z zielenią parkową oznaczonych na rysunku planu: B3.ZC/ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz zamknięty;
 - b) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza;
 - 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 stosowanie dachów dwuspadowych bądź wielospadowych;
- 2) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 4) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki itp.
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,5;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 8) ustala się zjazdy z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, B15.KDW;

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

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

- 2) teren częściowo znajduje 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;
- 4. 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 której obowiązują przepisy odrębne;
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m.

§ 21.

- 1. Dla terenu poboru i uzdatniania wody oznaczonego na rysunku planu symbolem A17.PW ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: PW;
 - c) zieleń urządzona;
 - 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 maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem 19.KDD;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) teren częściowo położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

§ 22.

- 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: A20.ZU, A21.ZU, A23.ZU, A24.ZU, C24.ZU, C25.ZU, C26.ZU, C27.ZU, C28.ZU, C29.ZU, D2.ZU ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie 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) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: A20.ZU, A21.ZU, A23.ZU obiektów pełniących funkcje pomocnicze typu trybuny dla widzów, magazyny sprzętu sportowego, szatnie itp.,
 - b) miejsc postojowych;
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5m;

- 4) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych bądź wielospadowych o nachyleniu w zakresie 20°-36°;
 - 5) dopuszcza się teren D2.ZU funkcjonalnie przyłączyć do terenu D3.MN/U;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) ustala się zagospodarowanie terenów: **A20.ZU, A21.ZU, A23.ZU, C24.ZU, C28.ZU, C29.ZU, D2.ZU** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 100 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m.

§ 23.

- 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: A22.WS, A25.WS, A26.WS ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) powierzchniowe wody śródlądowe;
 - 2) przeznaczenie 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;

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 24.

- 1. Dla terenu węzła komunikacji samochodowej i kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS/KK ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) węzeł drogowy zapewniający powiązanie dróg: 2.KDGP z drogą 5.KDG i 6.KDG, 8.KDL, 9.KDL oraz linią kolejową oznaczoną symbolami: B18.KK; B21.KK i C31.KK;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) stacja paliw;
 - b) miejsce obsługi podróżnych;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) infrastruktura techniczna;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
 - 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
 - 3) zakazuje się grodzenie działek;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje – 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 8 m;
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
 - 6) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10% powierzchni działki.
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) teren oznaczony symbolem **1.KS/KK** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 52-63/3), na obszarze której obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu **1.KS/KK** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5.000m²;
2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25m.

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

- 1) ustala się budowę obiektów kubaturowych równocześnie bądź po zrealizowaniu węzła drogowo – kolejowego;

7. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga **1.KDG/KDGP** powiązana od północy i zachodu z projektowaną trasą Olszynki Grochowskiej.

§ 25.

1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KDGP, 3.KDGP, 4.KDGP, 5.KDG, 6.KDG, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL, 12.KDL, 13.KDL, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna klasy głównej przyspieszonej oznaczona na rysunku planu symbolem 2.KDGP i 3.KDGP jako droga wojewódzka;
b) droga publiczna klasy głównej przyspieszonej oznaczona na rysunku planu symbolem 4.KDGP jako droga krajowa;
c) droga publiczna klasy głównej oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP jako droga krajowa;
d) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem:KDL jako drogi powiatowe i gminne;
e) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDD jako drogi gminne;

2) przeznaczenie towarzyszące:

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

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

- 1) zakazuje się urządzania zjazdów z dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolami 2.KDGP, 3.KDGP i 4.KDGP na przyległe działki i tereny;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

- a) dla terenu oznaczonego symbolem: 2.KDGP szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 40 m;
b) dla terenu oznaczonego symbolem: 3.KDGP szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 40 m;
c) dla terenu oznaczonego symbolem: 4.KDGP szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 40 m;
d) terenu oznaczonego symbolem: 5.KDG szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla terenu oznaczonego symbolem: 6.KDG szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) dla terenu oznaczonego symbolem: 7.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
g) dla terenu oznaczonego symbolem: 8.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
h) dla terenu oznaczonego symbolem: 9.KDL szerokość drogi zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
i) dla terenu oznaczonego symbolem: 10.KDL szerokość drogi zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
j) dla terenu oznaczonego symbolem: 11.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
k) dla terenu oznaczonego symbolem: 12.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m;
l) dla terenu oznaczonego symbolem: 13.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 17 m;
m) dla terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
n) dla terenu oznaczonego symbolem: 15.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
o) dla terenu oznaczonego symbolem: 16.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
p) dla terenu oznaczonego symbolem: 17.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
q) dla terenu oznaczonego symbolem: 19.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

- r) dla terenu oznaczonego symbolem: 20.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- s) dla terenu oznaczonego symbolem: 21.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu) i 10 m;
- t) dla terenu oznaczonego symbolem: 22.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- u) dla terenu oznaczonego symbolem: 23.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- v) dla terenu oznaczonego symbolem: 24.KDD szerokość drogi zmienna w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- w) dla terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m z lokalnym zawężeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- x) dla terenu oznaczonego symbolem: 26.KDD szerokość drogi zmienna w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- y) dla terenu oznaczonego symbolem: 27.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- z) dla terenu oznaczonego symbolem: 28.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);

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

- 1) teren oznaczony symbolem **14.KDD** położony jest na terenach zmeliorowanych, zagospodarowywanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenów: **2.KDGP, 9.KDL, 26.KDD** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga **4.KDGP**:
 - a) powiązanie od północy i południa z projektowaną na terenie obrębu Nowy Modlin obwodnicą.
- 2) drogi **5KDG i 6KDG**:
 - a) powiązanie od północy i południa z istniejącą na terenie obrębu Pomiechówek i miasta Nowy Dwór Mazowiecki drogą krajową.
- 3) droga **7.KDL**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą na terenie obrębu Nowy Modlin drogą gminną.
- 4) droga **8.KDL**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą na terenie obrębu Nowy Modlin drogą powiatową.
- 5) droga **10.KDL**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 6) droga **11.KDL**:
 - a) powiązanie od wchodu z projektowana drogą na terenie obrębu Pomiechówek.
- 7) droga **14.KDD**:
 - a) powiązanie od wchodu i zachodu z istniejącymi drogami na terenie obrębu Pomiechówek i Nowy Modlin.
- 8) droga **15.KDD**:
 - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 9) droga **17.KDD**:
 - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 10) droga **19.KDD**:
 - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 11) droga **21.KDD**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 12) droga **22.KDD**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 13) droga **24.KDD**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Bronisławka, od południa z istniejącą drogą na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.
- 14) droga **28.KDD**:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.

§ 26.

- 1. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 29.KPJ, 30.KPJ, 31.KPJ ustala się:**

przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokości ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A27.KDW, A32.KDW, A33.KDW, A35.KDW, B15.KDW, B16.KDW, C9.KDW, C32.KDW, C33.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: A27.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: A32.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: A33.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m ;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: A35.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m ;
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: B15.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: B16.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem: C9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m ;
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem: C32.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m ;
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem: C33.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m ;

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu: **C9.KDW** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga A32.KDW:
 - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.

§ 28.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A28.KK, A29.KK, A30.KK, A31.KK, B18.KK, B21.KK, C31.KK, stanowią tereny kolei.

§ 29.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: C30.TZ2, D1.TZ2, stanowią teren zamknięty kolei, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Rozdział 5
Przypisy końcowe**

§ 30.

1. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na:

- 1) 30%, słownie: trzydzieści procent dla terenów A1.P, A2.P, A3.P, A4.P, A5.P, A6.P, A7.P, A8.P, A9.U, A10.U, A11.U, A12.U, A14.U, A15.U, A16.U, A18.U, A19.U, B4.U, B6.U, B7.U, B9.U, C21.U;

- 2) 10%, słownie: dziesięć procent dla terenów: A13.U, B5.U, B8.MN-U, B10.U, B11.U, B12.U, B134.U, B14.U, C5.MN, C10.MN, C18.U, C19.U; C20.U/MN, D3.MN/U;
- 3) 1%, słownie: jeden procent dla pozostałych terenów.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.]