

**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 kultury religijnej 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 obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KSO;
- 17) teren komunikacji samochodowej i komunikacji 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) „**droga w liniach rozgraniczających**” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 4) „**działka**” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „**infrastruktura techniczna**” – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) „**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;
- 8) „**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;
- 9) „**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;
- 10) „**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;
- 11) „**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;
- 12) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 13) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 14) „**reklama**” należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 15) „**szyld**” należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 16) „**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;
- 17) „**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;

- 18) „**wskaznik 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) 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;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 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 4m;
  - 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, KSO, 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: 12m<sup>2</sup> na terenach U/MN, KSO, KS, KD/KS, 24m<sup>2</sup> na terenach U, P, 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 obiektów służących informacji 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - g) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - h) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 P;
  - 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) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

## 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) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy:
  - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
  - 3) 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. Sposoby i terminy 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, 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) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w następujący sposób:
    - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
    - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej przyśpieszonej wyłącznie o charakterze skrzyżowań sieci;
    - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
  - 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) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
    - b) indywidualne ujęcia wody na działkach dopuszcza się wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć wodociągową.
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
    - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
    - c) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, w przypadku braku kanalizacji sanitarnej;
    - d) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MN-U dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji;

- e) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MN-U dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, UKr, U, P, PW dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - g) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone w odrębnych przepisach;
  - h) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych – powierzchniowo i przez infiltracje 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 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;
- 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, D3.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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż:

a) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 26.KDD;

b) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 6.KDG;

c) 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 25.KDD, 28.KDD;

d) 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: C32.KDW;

e) 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 30.KPJ;

5) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;

6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;

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) zakazuje się sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;

10) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połąciach;

11) 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;

12) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,4;

13) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym:

a) na działkach na terenie D3.MN – 70%;

b) na działkach pozostałych – 60%.

14) 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;

e) D3.MN 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;

2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody na terenie oznaczonym symbolem D3.MN;

3) nakazuje się stosowanie ochrony roślin metodami biologicznymi na terenie oznaczonym symbolem D3.MN;



- 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:**

- 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.
- teren oznaczony symbolem **C5.MN** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony otoczenia Fortu III w obszarze której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- ustala się zachowanie zabytkowej studni na terenie działki o nr ewid. 369/1;

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

- ustala się zagospodarowanie terenu: D3.MN zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

#### **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

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

- 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 ustala się:**

- przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 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:**

- dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej;
- ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 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;
- zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
  - 15 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami: 26.KDD, C9.KDW;
  - 10 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDG oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 6 i 8 m zgodnie z załącznikiem graficznym od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 11.KDL;
  - 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 25.KDD, 27.KDD, 29.KPJ, 30.KPJ;
  - 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: C32.KDW, C33.KDW.
- dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego bądź usługowego;
- dopuszcza się wydzielanie lokali bądź budynków usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

- 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 11) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
  - 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
  - 13) 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;
  - 14) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,5;
  - 15) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 60%;
  - 16) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) **C3.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 11.KDL, 25.KDD;
    - b) **C4.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 11.KDL, 25.KDD, 26.KDD, C32.KDW;
    - c) **C6.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, C32.KDW, C33.KDW;
    - d) **C7.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, 26.KDD, 29.KPJ, C33.KDW;
    - e) **C8.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 25.KDD, C9.KDW, 29.KPJ;
    - f) **C11.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD;
    - g) **C12.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD, 27.KDD;
    - h) **C13.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD, 27.KDD;
    - i) **C14.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: 6.KDG;
    - j) **C17.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: 6.KDG, 25.KDD;
- 3. 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;
- 4. 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** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **C17.MN/U** częściowo położony jest w strefie 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1.200m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 7. 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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
  - a) 20 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: B21.KK;
  - b) 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDG;
  - c) 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KS/KK;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 7) ustala się dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej;
- 8) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 9) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połączeniach;
- 13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
  - b) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - c) gospodarczej, garażowej i garażowo - gospodarczej: 7 m;
- 14) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,6;
- 15) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 30%;
- 16) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 6.KDG;

## **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1.200m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

## **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 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizowania myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

### **§ 10.**

#### **1. Dla terenu zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oznaczonego na rysunku planu symbolem: C20.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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
  - a) 15 m od granicy planu od granicy planu zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - b) 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KS/KK zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDG;
- 6) ustala się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 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) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 10) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połączeniach;
- 11) 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;
- 12) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,6;
- 13) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym –2%;
- 14) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem 6KDG i urządzonych zjazdów w ramach terenu 1.KS/KK;

**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 częściowo położony jest w strefie 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1.500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

**5. 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;

**§ 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, A33.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 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) składy i magazyny;
- 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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż:

a) 20 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami: A28.KK, A31.KK, B18.KK, B21.KK, C31.KK, 2.KDGP;

b) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: C30.TZ2;

c) 12 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami: 4.KDGP;

d) 10 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami: 5.KDG, 6.KDG, 8.KDL;

e) 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 7.KDL, 12.KDL, 13.KDL;

f) 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 17.KDD, A27.KDW, A34.KDW, 19.KDD, 21.KDD, 23.KDD, 25.KDD;

g) 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: A35.KDW, B15.KDW, B16.KDW, 31.KPJ;

h) 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: B19.KS, B20.KS;

i) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: 1.KS/KK;

j) zgodnie z rysunkiem planu od granic obszaru objętego planem;

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, A33.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, A16.U, A17.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:

- 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 maksymalny intensywności zabudowy: 0,8;

9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym: 20%;

10) zakazuje się włączania dojazdów do dróg oznaczonych symbolami: 2.KDGP, 3.KDGP, 4.KDGP;

11) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **A9.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, 6.KDG, A34.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;

i) **A18.U** z terenów oznaczonych symbolami: A27.KDW, 19.KDD;

j) **A19.U** z terenów oznaczonych symbolami: A27.KDW, 19.KDD;

k) **A33.U** z terenów oznaczonych symbolami: 12.KDL, 17.KDD, A35.KDW oraz drogi poza granicami planu;

l) **B4.U** z terenów oznaczonych symbolami: B15.KDW, B16.KDW;

m) **B5.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, B15.KDW;

n) **B6.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD; B16.KDW,

o) **B7.U** w ramach terenu 1.KS/KK;

p) **B9.U** z terenów oznaczonych symbolami: 19.KDD, 6.KDG;

q) **B10.U** z terenów oznaczonych symbolami: 5.KDG oraz poprzez teren B19.KS do terenu 5.KDG;

r) **B11.U** z terenu oznaczonego symbolem: 7.KDL oraz drogi poza granicami planu;

- s) **B12.U** z terenu oznaczonego symbolem: 7.KDL oraz drogi poza granicami planu;
- t) **B13.U** z terenu oznaczonego symbolem 21.KDD;
- u) **B14.U** poprzez teren oznaczony symbolem B20.KS do terenu oznaczonego symbolem 20.KDD;
- v) **C18.U** z terenu oznaczonego symbolem 25.KDD;
- 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 A33.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: A33.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, A33.U, B6.U, B9.U, B10.U, B13.U, B14.U, C21.U zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) tereny oznaczone symbolami: A16.U, A18.U, A19.U, B5.U, B6.U, B9.U, B11.U, B12.U, C18.U, C19.U częściowo i teren oznaczony symbolem B4.U położone są w strefie 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: **A12.U, A33.U**: 50.000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: **A9.U, A10.U, A11.U, B11.U**: 5.000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: **A13.U, A14.U, A15.U, A16.U, A18.U, A19.U, B4.U, B5.U, B6.U, B7.U, B9.U, B10.U, B12.U, B13.U, B14.U, C18.U, C19.U, C21.U**: 2.000 m<sup>2</sup>;
- 4) 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) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz 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 urzędzonych 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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDG;
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 25.KDD;
- 2) nakazuje się zlokalizowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym oraz wolno stojących zespołów garażowych;
- 4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub blachy miedzianej;
- 6) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 7) 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,
- 8) dominantą architektoniczną może stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,8;
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 40%;
- 11) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
  - a) 15 miejsc postojowych na 100 jednoczesnych uczestników;
  - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 12) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD

## **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10.000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 60m.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską włączony do ewidencji zabytków: Cerkiew p.w. św. Aleksandry (wraz z otaczającym drzewostanem), w odniesieniu do której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

## **§ 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:**

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
  - zabudowa usługowa;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
  - garaże;
  - obiekty małej architektury;
  - drogi wewnętrzne;
  - infrastruktura techniczna;
  - zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 20 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: A28.KK, A29.KK, A30.KK;
    - b) w odległości 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem 4.KDGP;
    - c) w odległości 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 12.KDL, 13.KDL;
    - d) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, A23.KDW;
  - 2) ustala się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu połączy w zakresie: 20° – 45°;
  - 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 maksymalny intensywności zabudowy - 0,8;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 20%;
- 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3.000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25m.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się zjazdy dla terenów oznaczonym 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;

#### § 14.

- 1. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem C22.KSO ustala się:**
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa związana z obsługą komunikacji samochodowej;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - lokale mieszkalne;
    - zabudowa gospodarcza;
    - garaże;
    - infrastruktura techniczna;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem 6.KDG;
    - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 27.KDD;
  - 2) ustala się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu połączy w zakresie: 20° – 45°;



- 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 : 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
    - b) gospodarczej i garażowej – 8 m;
  - 5) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy - 0,8;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 10%;
  - 7) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem: 27.KDD;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1.000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

#### § 15.

- 1. Dla terenu parkingów powierzchniowych z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem C2.KSp/U ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - parking powierzchniowy;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - zabudowa usługowa;
    - drogi wewnętrzne;
    - infrastruktura techniczna;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem 11.KDL;
  - 2) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
  - 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 : 2 kondygnacje – 8 m;
    - b) gospodarczej i garażowej – 6 m;
  - 5) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy - 0,4;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 10%;
  - 7) 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m.

#### § 16.

- 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 pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 10%;
- 4) ustala się zjazdy z terenów oznaczonych symbolami 20.KDD, 23.KDW;

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 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 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 pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 15%;

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m.

**§ 18.**

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

a) przeznaczenie podstawowe:

- cmentarz;
- zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;

b) przeznaczenie towarzyszące:

- obiekty małej architektury;
- drogi wewnętrzne;
- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzone.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 19.KDD oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;

3) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 50° oraz kopuł i innych;

4) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;

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

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

7) zakazuje się lokalizowania reklam;

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

9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym: 80%;

10) 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 położony jest w strefie 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10.000m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 50m.

**§ 19.**

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

a) przeznaczenie podstawowe:

- cmentarz zamknięty;
- zieleń urządzona;

b) przeznaczenie towarzyszące:

- obiekty małej architektury;
- 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 kwietnikowe, barierki itp.

2) ustala się zjazdy do działek z terenu: B15.KDW, B16.KDW;

3) 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5.000m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18 m.

**§ 20.**

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

a) przeznaczenie podstawowe:

- cmentarz zamknięty;
- zieleń urządzona;

b) przeznaczenie towarzyszące:

- zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza;
- obiekty małej architektury;
- infrastruktura techniczna;

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową zlokalizowaną poza granicami planu;

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: 19.KDD, B15.KDW;

2) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych bądź wielospadowych;

3) 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) 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 usługowej:  
- 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,5;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym: 80%;
- 9) 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 strefie 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) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5.000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30m.

**§ 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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem 19.KDD;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę w ramach działki;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 30%;
- 6) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem 19.KDD;

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2.000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

**§ 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) dopuszczenie dzielenia działek na terenie **D2.ZU** w celu ich funkcjonalnego przyłączenia do terenu **D3.MN**;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków;
- 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;

#### § 23.

- 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: A22.WS, A25.WS, A26.WS ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - powierzchniowe wody śródlądowe;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - 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:**
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - 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;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - stacja paliw;
    - miejsce obsługi podróżnych;
    - zieleń urządzona;
    - 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 – 5.000m<sup>2</sup>;
  - 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**:
    - a) znajduje się w ciągu trasy Olszynki Grochowskiej;
    - b) powiązania od północy z ul. Dębową i ul. Klonową.

## § 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, 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) zieleni 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 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: 15 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: 11.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- j) dla terenu oznaczonego symbolem: 12.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15 m;
- k) dla terenu oznaczonego symbolem: 13.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 17 m;
- l) dla terenu oznaczonego symbolem: 14.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- m) dla terenu oznaczonego symbolem: 15.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- n) dla terenu oznaczonego symbolem: 16.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- o) dla terenu oznaczonego symbolem: 17.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- p) dla terenu oznaczonego symbolem: 19.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- q) dla terenu oznaczonego symbolem: 20.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- r) 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;
- s) dla terenu oznaczonego symbolem: 22.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- t) dla terenu oznaczonego symbolem: 23.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- u) dla terenu oznaczonego symbolem: 24.KDD szerokość drogi zmienna w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- v) dla terenu oznaczonego symbolem: 25.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- w) dla terenu oznaczonego symbolem: 26.KDD szerokość drogi zmienna w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- x) dla terenu oznaczonego symbolem: 27.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- y) 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) znajduje się w ciągu obwodnicy Pomiechówka;
  - b) powiązanie od północy i południa z projektowaną na terenie obrębu Nowy Modlin obwodnicą.
- 2) drogi **5KDG i 6KDG**:
  - a) znajdują się w ciągu drogi krajowej 62;
  - b) 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 **11.KDL**:
  - a) powiązanie od wchodu z projektowaną drogą na terenie obrębu Pomiechówek.
- 6) droga **14.KDD**:
  - a) powiązanie od wchodu i zachodu z istniejącymi drogami na terenie obrębu Pomiechówek i Nowy Modlin.
- 7) droga **15.KDD**:
  - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 8) droga **17.KDD**:
  - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 9) droga **19.KDD**:
  - a) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 10) droga **21.KDD**:
  - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 11) droga **22.KDD**:
  - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Nowy Modlin.
- 12) 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.

13) 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 – jezdnych w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m.

**§ 27.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A27.KDW, A32.KDW, A34.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: A34.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, A33.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;
  - 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.**