

## UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Pomiechówek z dnia .....r.

### w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Pomiechówek Nr VI/35/2015 z dnia 31 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala co następuje.

## Rozdział 2 Przepisy ogólne

### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice jednostek:
  - a) A stanowiące działki nr ewid. 104/49, 104/51, 104/50;
  - b) B stanowiące działki nr ewid. 6/68, 6/69, 6/74;
  - c) C stanowiące działkę nr ewid. 6/103;
  - d) D stanowiące działkę nr ewid. 110/4 we wsi Nowy Modlin.

### § 2.

1. Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1A i 1B – rysunki planu w skali 1:2000.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

### § 3.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, z jakich mogą być wykonane;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się:**

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

**§ 4.**

**1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:**

- 1) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem: **P-U**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: **P**;
- 3) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem: **ZP**;
- 4) teren cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczony symbolem: **ZC/ZP**;
- 5) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem: **P/IK**.

**2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;

**3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) teren zmeliorowany;
- 3) granica obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) granica Mazowieckiego Portu Lotniczego w Modlinie

**§ 5.**

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

- 1) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
  - 2) **"nośnik reklamy"** należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
  - 3) **„powierzchnia biologicznie czynna”** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
  - 4) **"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;
  - 5) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
  - 7) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
  - 8) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
  - 9) **"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;
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

### Rozdział 3 Ustalenie ogólne

#### § 6.

#### 1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 5) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg poza granicami planu z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
- 6) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **P-U, P, P/IK, ZC/ZP** pod warunkiem:
    - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
    - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
    - maksymalnej powierzchni reklam: 36m<sup>2</sup> na terenach: **P-U, P, P/IK**, 12 m<sup>2</sup> na terenach **ZC/ZP**;
  - b) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - c) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
  - d) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
    - na ogrodzeniach;
    - na dachach obiektów;
    - na terenie: **ZP**;
- 7) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
  - a) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - d) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
  - g) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 8) ustala się:
  - a) wydzielanie dróg do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
    - 8m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 10m dla dojazdu powyżej: 3 działek;
  - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek na terenach U/UP, P o promieniu minimum: 8m

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

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek i szerokość frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie –  $70^{\circ} \div 110^{\circ}$ ;
  - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 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) ustala się, że dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, słupów oświetleniowych, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, dopuszczalne wysokości zabudowy pomniejsza się 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;
- 3) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 4) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

**5. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
  - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min.  $\varnothing 90$ ;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się podłączenie budynków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min.  $\varnothing 160$  wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
  - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - d) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
  - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
  - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów 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;
  - b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
  - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 7.**

**Dla terenu zabudowy produkcyjnej i oczyszczalni ścieków oznaczonego na rysunku planu symbolem P/IK ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
  - b) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z oczyszczalnią ścieków;
  - c) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
- 2) towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) budynki administracyjne;
  - c) miejsca postojowe i garaże;
  - d) drogi wewnętrzne;
  - e) zieleń urządzona;
  - f) obiekty małej architektury;
  - g) infrastruktura techniczna (niezwiązana z oczyszczalnią ścieków).

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się zjazdy do działki z terenu poza granicami planu;

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

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

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 1.000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 40m.

#### **§ 8.**

**Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) zabudowa usług publicznych;
  - c) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną i wiatrową;
- 2) towarzyszące:
  - a) obiekty i urządzenia sportowe;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi.

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się zjazdy do działki z terenu poza granicami planu;

**§ 9.**

**Dla terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem P-U ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
  - b) zabudowa usługowa;
  - c) zabudowa usług publicznych;
  - d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
- 2) towarzyszące:
  - a) drogi;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) garaży;
  - b) obiektów gospodarczych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,5;
  - 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) usługowych, magazynowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
    - b) garażowych i gospodarczych – 8m;
  - 4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
  - 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
  - 6) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 7) ustala się zjazdy do działek z terenów dróg poza granicami planu;

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

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

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 1.600m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

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

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

**§ 10.**

**Dla terenu cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZC/ZP ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) cmentarz;
  - b) park kulturowy;
  - c) obiekty związane z pochówkiem;
  - d) zabudowa usług kultury i kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;
  - e) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) drogi.

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

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

**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 którego obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 5000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 50m.

**§ 11.**

**Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
  - b) usługi publiczne;
  - c) obiekty i urządzenia do przetwarzania energii słonecznej.
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) drogi;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) garaży;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) garażowych – 8m;
- 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) ustala się zjazdy do działek z dróg poza granicami planu:

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

**Rozdział 4  
Przypisy końcowe**

**§ 12.**

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

- 1) 25% - słownie: dwadzieścia pięć procent dla terenu oznaczonego symbolem: P;
- 2) 20% - słownie: dwadzieścia procent dla terenu oznaczonego symbolem: P-U;
- 3) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: ZC/ZP, P/IK;
- 4) 1% - słownie: jeden procent dla terenu ZP.

**§ 13.**

**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.**

**§ 14.**

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