

## **UCHWAŁA Nr XXXI/249/2013**

**Rady Gminy Pomiechówek z dnia 4 października 2013r.**

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

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

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

- 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin, zwany dalej "planem".**
- 2. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice obrębu wsi Nowy Modlin.**

#### **§ 2.**

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

#### **§ 3.**

##### **1. W planie określa się:**

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

## 2. W planie nie określa się:

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

## § 4.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW**;
- 2) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem: **U/MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **UP-U**;
- 6) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: **UP**;
- 7) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: **P**;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: **P-U**;
- 10) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 11) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZU**;
- 12) teren cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczony symbolem: **ZC/ZP**;
- 13) teren cmentarza: **ZC**;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: **WS**;
- 15) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: **WSR**;
- 16) teren transportu kolejowego oznaczony symbolem: **KK**;
- 17) teren parkingów – **KSp**;
- 18) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 19) teren dróg publicznych klasy głównej oznaczony symbolem: **KDG**;
- 20) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 21) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- 22) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 23) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- 24) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 25) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: **IW**;
- 26) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem: **IK**.

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

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

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

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

## § 5.

### 1. Ilekróć w planie jest mowa o określeniach takich jak:

- 1) **"infrastruktura techniczna"** należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 3) **"nośnik reklamy"** należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 4) **„powierzchnia biologicznie czynna”** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 5) **"przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko"** należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
- 9) **"reklama"** należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 10) **"szyld"** należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 11) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 12) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **"zieleni izolacyjna"** – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślinności (o przewidywanej wysokości wzrostu jednego rzędu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego, gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

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

## Rozdział 2 Ustalenie ogólne

## § 6.

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;

- b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
  - d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń od strony terenu: **KDGP i KDG**;
  - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **WS, WSR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ**;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MW, MN/U** pod warunkiem:
    - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **U/MN, MN-U, U, P, UP-U, KSp, IW, UP** pod warunkiem:
    - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
    - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
    - maksymalnej powierzchni reklam: 12m<sup>2</sup> na terenach: **U/MN, MN-U, U, P, UP-U**;
  - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - d) nakazuje się nawiązanie powierzchni ekspozycyjnej wolno stojących nośników reklamy do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie, a także innych nośników reklamy o porównywalnej wielkości;
  - e) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
  - f) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
    - na ogrodzeniach;
    - na dachach obiektów;
    - na terenach: **ZC, ZC/ZP, ZU, WS, WSR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ**;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - b) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- d) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - e) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
  - f) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 9) ustala się:
- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
    - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
    - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
    - 10 m dla dojazdu powyżej: 3 działek dla terenów P;
  - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek na terenach MN/U, MN-U o promieniu minimum: 6m
  - c) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek na terenach U, P, U/MN, UP-U, UP, P-U o promieniu minimum: 8m

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

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

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
  - b) równoległe do istniejących granic działek;
  - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Modlin;
- 2) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
  - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. Ø 90;
  - do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
- ustala się podłączenie budynków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. Ø 160 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
  - ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
  - w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
  - dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
  - nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 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;
  - zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- na terenach: **MN/U** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
  - nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
  - dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
  - zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 7.**

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

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
  - b) drogi wewnętrzne;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
  - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 1.MN/U z terenów: 1.KDL i 12.KDD;
  - b) 2.MN/U z terenów: 1.KDL, 12.KDD;
  - c) 3.MN/U z terenów: 1.KDL, 5.KDL, 5.KDD;
  - d) 4.MN/U z terenów: 1.KDL, 5.KDL;
  - e) 5.MN/U z terenów: 5.KDL, 5.KDD;

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

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

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 1200m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 18m.

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

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

## **§ 8.**

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

### **1. Przeznaczenie terenów:**

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

2) towarzyszące:

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

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

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

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

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

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

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m<sup>2</sup>;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

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

7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;

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

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

10) ustala się zjazdy z terenu **5.KDL**;

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

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

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

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.200m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu – 18 m.

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

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

## **§ 9.**

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

### **1. Przeznaczenie terenów:**

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

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



- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,2;
    - b) maksymalny – 0,7;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 12m;
    - b) usługowych: 1 kondygnację – 6m;
    - c) gospodarczych i garażowych – 6m;
  - 6) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
  - 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) **1.MW** z terenu: **2.KDL**;
    - b) **2.MW** z terenów: **2.KDL, 8.KDL, 9.KDD**;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się wydzielanie działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 800m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 18m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

## § 10.

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
  - b) zabudowy o funkcjach: usługowej, usługowo- mieszkalnej i mieszkalnej;
  - c) garaży;
  - d) obiektów gospodarczych;
  - e) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,4;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%;

- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami dwuspadowymi oraz wielospadowymi: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
    - b) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami płaskimi: 3 kondygnacje nadziemne – 9,5 m;
    - c) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
    - d) gospodarczych i garażowych – 6m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
  - 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach usługowych i usługowo – mieszkalnych;
  - 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki. blachy;
  - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) **1.U/MN** z terenów: **1.KDL**;
    - b) **2.U/MN** z terenu: **6.KDL**;
    - c) **3.U/MN** z terenu: **6.KDL**;
    - d) **4.U/MN** z terenów: **2.KDL, 6.KDL, 8.KDD**;
    - e) **5.U/MN** z terenów: **2.KDL, 9.KDD, 13.KDD**;
    - f) **6.U/MN** z terenów: **9.KDD, 8.KDL**;
    - g) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) na terenie **6.U/MN** ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 1500m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 25m.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

## § 11.

**Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;
- 3) magazyny;
- 4) towarzyszące:
  - a) drogi wewnętrzne;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) garaży;
  - b) obiektów gospodarczych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się remonty istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m<sup>2</sup>;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) usługowych, magazynowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
    - b) garażowych i gospodarczych – 8m;
  - 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 20<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>;
  - 6) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
  - 7) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 8) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) **1.U** z terenów: **1.KDZ, 3.KDD, 5.KDD**;
    - b) **2.U** z terenów: **5.KDL, 3.KDD, 5.KDD**;
    - c) **3.U** z terenów: **1.KDZ, 4.KDL, 2.KDD**;
    - d) **4.U** z terenów: **1.KDZ, 2.KDD**;
    - e) **5.U** z terenów: **1.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 4.KDD, 7.KDD, 1.KDW**;
    - f) **6.U** z terenów: **1.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 4.KDD, 7.KDD, 1.KDW, 2.KDW**;
    - g) **7.U** z terenu: **2.KDW**;
    - h) **8.U** z terenów: **3.KDL, 2.KDW**;
    - i) **9.U** z terenów: **1.KDL, 6.KDD**;
    - j) **10.U** z terenów: **1.KDL, 6.KDD**;
    - k) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) tereny oznaczone symbolami: **1.U, 2.U** częściowo położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) tereny oznaczone symbolami: **3.U, 4.U, 5.U, 6.U** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - 3) tereny oznaczone symbolami: **2.U, 3.U, 4.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U** i częściowo **1.U, 5.U** położone są w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 1.600m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 30m.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

## § 12.

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

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

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) zabudowa usług publicznych;
  - c) drogi wewnętrzne;
  - d) infrastruktura techniczna;
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) garaży;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,5;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na działkach w granicach WOCHK – 50%;
  - b) na działkach pozostałych – 20%.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) garażowych – 8m;
- 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 7) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej dla terenu 6.P i 9.P w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 8) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 1.P z terenu: 1.KDD;
  - a) 2.P z terenu: 1.KDD, 2.KDZ;
  - b) 3.P z terenu: 2.KDZ;
  - c) 4.P z terenu: 6.KDL;
  - d) 5.P z terenów: 6.KDL, 8.KDD;
  - e) 6.P z terenów: 10.KDD, 8.KDL, 9.KDL;
  - f) 7.P z terenów: 8.KDL, 9.KDL;
  - g) 8.P z terenu: 11.KDD;
  - h) 9.P z terenów: 10.KDD, 9.KDL;
  - i) 10.P z terenu: 9.KDL;
  - j) 11.P z terenu: 10.KDL;
  - k) 12.P z terenu: 10.KDL.
  - l) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) tereny oznaczone symbolami: 6.P, 9.P częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
  - 1) tereny oznaczone symbolami: 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P położone są na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren oznaczony symbolem: 2.P częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 3000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

## § 13.

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

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

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa usług publicznych;

4) towarzyszące:

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) garaży;
- b) obiektów małej architektury;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,1;
- b) maksymalny – 0,5;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na działkach w granicach WOCHK – 50%;
- b) na działkach pozostałych – 20%.

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- c) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
- d) garażowych – 8m;

6) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

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

7) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej na terenie 3.P-U w miejscu wskazanym na rysunku planu;

9) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) **1.P-U** z terenu: **7.KDL, 8.KDL**;
- b) **2.P-U** z terenu: **8.KDL**,
- c) **3.P-U** z terenu: **10.KDD, 8.KDL**;
- d) **4.P-U** z terenu: **10.KDD**;
- e) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy KDGP;

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) tereny oznaczone symbolami: 3.P-U, 4.P-U częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) teren oznaczony symbolem: 3.P-U położony jest częściowo na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 3000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu – 30m.

## **§ 14.**

**Dla terenów usług publicznych z równoważną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

**1.UP-U, 2.UP-U, 3.UP-U, 4.UP-U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych;
- b) zabudowa usługowa;
- c) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny na terenach oznaczonych symbolami 3.UP-U i 4.UP-U;
- d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;

2) towarzyszące:

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

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

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

## **§ 15.**

**Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UP ustala się:**

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) garażowych – 6m;
  - 4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 7) ustala się zjazdy do działki z terenów: **5.KDL, 5.KDD**;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren położony jest na terenach zmeliorowanych, zabudowa i zagospodarowywanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 1500m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 20m.

## § 16.

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

### **1. Przeznaczenie terenów:**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem 4.KDL;

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 3000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 160m.

## § 17.

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

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

- 1) podstawowe:
  - a) cmentarz;
  - b) obiekty związane z pochówkiem;
  - c) zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 50° oraz kopuł;
- 2) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;

- 3) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 4) ustala się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki itp.
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 30.000 m<sup>2</sup>;
  - 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: 3.KDL, 2.KDD;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) ustala się zachowanie dawnego cmentarza ewangelickiego z połowy XIX w, w granicy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia – 30.000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu – 100m.

## § 18.

**Dla terenu cmentarza z towarzyszącym parkiem kulturowym oznaczonego na rysunku planu symbolem:**

**1.ZC/ZP ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 50° oraz kopuły i innych;
- 2) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;
- 3) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000 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 terenu: 3.KDL i 4.KDL poprzez teren 1.KSp;

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

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

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

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



## § 19.

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

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) towarzyszące:
  - a) obiekty i urządzenia sportowe;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

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

## § 20.

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

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las

### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

## § 21.

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

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) miejsca postojowe i garaże;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) infrastruktura techniczna (niezwiązana z zaopatrzeniem w wodę).

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem 8.KDL;

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 1500m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 30m.

## § 22.

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

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z oczyszczalnią ścieków;

- 2) towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) budynki administracyjne;
  - c) miejsca postojowe i garaże;
  - d) zieleni urządzona;
  - e) obiekty małej architektury;
  - f) infrastruktura techniczna (niezwiązana z oczyszczalnią ścieków).

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

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

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

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 5.000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 40m.

**§ 23.**

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

**1. Przeznaczenie terenu:**

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

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

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

**§ 24.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: rowy melioracyjne;

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

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

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

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

**Rozdział 4**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.**

**§ 25.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

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

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

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

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

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

**4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

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

**§ 26.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

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

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

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

**3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

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

**§ 27.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu: **KDZ**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzone;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

**3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

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

## § 28.

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

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: **KDL**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) infrastruktury technicznej;
  - c) obiektów małej architektury.

### 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla terenu: **2.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla terenu: **3.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla terenu: **4.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m;
  - e) dla terenu: **5.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 11 m;
  - f) dla terenu: **6.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m;
  - g) dla terenu: **7.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 18 m;
  - h) dla terenu: **8.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m;
  - i) dla terenu: **9.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m;
  - j) dla terenu: **10.KDL**: szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m;

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

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

### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie **8.KDL** ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.
- 2) teren oznaczony symbolem **9.KDL** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### 5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga **1.KDL**:
  - a) znajduje się w ciągu drogi publicznej, powiatowej;
  - b) powiązanie od południa z istniejącą drogą publiczną, powiatową na terenie wsi Stanisławowo.
- 2) droga **2.KDL**:
  - a) znajduje się w ciągu drogi publicznej, powiatowej;
  - b) powiązanie od zachodu z istniejącą drogą publiczną, powiatową na terenie wsi Kosewko
- 3) droga **10.KDL**:
  - a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.

## § 29.

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

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) infrastruktury technicznej;
  - c) obiektów małej architektury.

### 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie **9.KDD** należy zachować drogę stanowiącą fragment historycznego systemu dróg fortecznych, w granicy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) tereny oznaczone symbolami: **10.KDD**, **11.KDD** położone są na terenach zmeliorowanych zagospodarowywanie zagospodarowanie winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) na terenie **10.KDD** ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew.  
2) teren oznaczony symbolem: **10.KDD** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu: **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 9m ÷ 15m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
  - b) dla terenu: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;
  - c) dla terenu: **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 15 m;
  - d) dla terenu: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
  - e) dla terenu: **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
  - f) dla terenu: **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 9 m;
  - g) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
  - h) dla terenu: **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
  - i) dla terenu: **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 17m ÷ 18m;
  - j) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 20m ÷ 28m;
  - k) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 20m ÷ 22m;
  - l) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 8m ÷ 12m;
  - m) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 14m;
- 6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) droga **1.KDD**:
- a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Stanisławowo;
  - b) powiązanie od południa z projektowaną drogą na terenie obrębu Stanisławowo.
- 2) droga **6.KDD**:
- a) powiązanie od wschodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Stanisławowo.
- 3) droga **10.KDD**:
- a) powiązanie od północy z istniejącą drogą na terenie obrębu Kosewko.
- 4) droga **11.KDD**:
- a) powiązanie od wschodu z istniejącą drogą na terenie obrębu Pomiechówek.
- 5) droga **12.KDD**:
- a) powiązanie od północy z projektowaną drogą na terenie obrębu Stanisławowo.

### § 30.

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
- a) droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
- a) zieleń urządzone;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu: **1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m,
  - b) dla terenu: **2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 6 ÷ 10 m;

## § 31.

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

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
- 2) towarzyszące:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) obiekty małej architektury.

### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;

### 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
  - a) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na - 5 m ÷ 12 m;

## § 32.

Dla terenu transportu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KK ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: bocznicza kolejowa;

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

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

## Rozdział 4

### Przypisy końcowe

## § 33.

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

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

## § 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

## § 35.

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