

UCHWAŁA Nr XXXIV/284/2022
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 23 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin
w gminie Pomiechówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr V/51/2019 z dnia 4 czerwca 2019 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonego uchwałą nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

§ 2. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich

realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, realizowane wyłącznie razem z przeznaczeniem podstawowym, obejmujące nie więcej niż 45% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający wegetację, 50% powierzchni płyt ażurowych zapewniających wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią zapewniającą wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m² oraz wodę powierzchniową;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych i kurierskich, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 12) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona;
- 13) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne, tory do jazdy na rolkach i rowerach, skateparki;
- 14) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 16) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego, a także obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, w tym między innymi urządzenia i instalacje służące do wstępnego podczyszczania ścieków powstałych w wyniku działalności tego obiektu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 17) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka;
- 7) zieleń izolacyjna o szerokości co najmniej 5,0 m;
- 8) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) granica strefy uciążliwości akustycznej projektowanej obwodnicy Pomiechówka;
- 10) granica strefy powierzchni podejścia ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin;
- 11) granica strefy powierzchni przejściowej ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin;

- 12) granica strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
 - 13) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
 - 14) granica strefy sanitarnej cmentarza, dla terenów nie posiadających sieci wodociągowej;
 - 15) granica strefy sanitarnej cmentarza, dla terenów posiadających sieć wodociągową;
 - 16) obszar zmeliorowany - obiekt "PGR Nowy Modlin";
 - 17) obszar zmeliorowany - obiekt "Nowy Modlin";
 - 18) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 52-63/16 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 19) zabytkowy cmentarz ewangelicki z XVIII/XIX w. ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy usług publicznych oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UP/U;
- 6) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 7) teren zabudowy usług publicznych oraz kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UP/UK;
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 10) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 11) teren cmentarza oraz parku kulturowego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC/ZP;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) teren zieleni urządzonej oraz usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/UP;
- 14) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 15) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 17) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IE;
- 18) teren infrastruktury wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem IW;
- 19) teren infrastruktury kanalizacyjnej – zbiornik retencyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem IO;
- 20) teren transportu kolejowego – bocznicą kolejową, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 21) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,

- b) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
- c) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
- d) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
- e) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ,
- f) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy oraz miedziany;
- 9) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 9 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 13,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 14) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania

krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z prowadzonej na terenie działalności nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane oraz lokale usługowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN/U, U/MN, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) tereny MW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w granicach strefy uciążliwości akustycznej projektowanej obwodnicy Pomiechówka:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej w odniesieniu do budynku lub jego części znajdującej się w strefie uciążliwości akustycznej projektowanej obwodnicy Pomiechówka,
 - b) zakaz lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zakaz wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 8) zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej;
- 9) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni,
 - b) zakładów spalania zwłok,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-63/16 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 3) dla zabytkowego cmentarza ewangelickiego z XVIII/XIX w., oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczek, oznaczonych na rysunku planu – zachowanie pierwotnej formy obiektu oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych,

z zachowaniem ustaleń planu.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach strefy powierzchni podejścia, strefy powierzchni przejściowej, w tym strefy powierzchni poziomej wewnętrznej oraz strefy powierzchni stożkowej ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin:
 - a) zakaz przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,
 - b) zakaz lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zakaz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w granicach obszarów zmeliorowanych – obiekt „PGR Nowy Modlin” oraz obiekt „Nowy Modlin”, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Kosewo" 14606 CUG,
 - b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
- b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 12;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z dróg 1KDL, 8KDD,
 - b) terenu 2MN/U z dróg 1KDL, 5KPJ, 3KDW lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MN/U z dróg 1KDL, 5KDL, 5KDD,
 - d) terenu 4MN/U z dróg 1KDL, 5KDL, 2KDW,
 - e) terenu 5MN/U z drogi 5KDL, 5KDD,
 - f) terenu 6MN/U z dróg 1KDL, 2KDW,
 - g) terenu 7MN/U z dróg 1KDL, 8KDD, 3KDW.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,

- b) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
- c) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące lub zblokowane ze sobą,
- d) garaże wielostanowiskowe;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,40;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych oraz gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych oraz gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych oraz gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MW z dróg 2KDL, 8KDL, 11KDD,
 - b) terenu 2MW z drogi 2KDL.

§12. Dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) magazyny, wyłącznie na terenie 5U/MN;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) wolnostojące budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - c) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 12;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;

- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U/MN z drogi 1KDL,
 - b) terenu 2U/MN z drogi 6KDL,
 - c) terenu 3U/MN z dróg 6KDL, 16KDD,
 - d) terenu 4U/MN z dróg 2KDL, 6KDL, 9KDD,
 - e) terenu 5U/MN z drogi 5KDL,
 - f) terenu 6U/MN z dróg 8KDL, 11KDD.

§13. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) wolnostojące portiernie,
 - c) obiekty budowlane z zakresu sportu,
 - d) obiekty rekreacji;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jedno-, oraz wielorodzinnych;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §9 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;

- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 8,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 2 kondygnacje nadziemne;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg 5KDL, 5KDD,
 - b) terenu 2U z dróg 1KDL, 5KDL, 4KDD, 2KDW,
 - c) terenu 3U z dróg 1KPJ, 2KPJ,
 - d) terenu 4U z dróg 3KDL, 1KPJ, 2KPJ,
 - e) terenu 5U z dróg 3KDL, 4KDD, 1KPJ, 3KPJ, 1KDW,
 - f) terenu 7U z drogi 3KPJ,
 - g) terenu 8U z dróg 3KPJ, 4KPJ,
 - h) terenu 9U z dróg 3KDL, 3KPJ, 4KPJ,
 - i) terenu 10U z dróg 1KDL, 3KDL, 4KDD, 3KPJ,
 - j) terenu 11U z dróg 1KDL, 6KDD,
 - k) terenu 12U z dróg 1KDL, 6KDD.

§14. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) magazyny i składy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) wolnostojące portiernie;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 8,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDL.

§15. Dla terenów zabudowy usług publicznych oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U, 4UP/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usługowe z zakresu usług publicznych,
 - b) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) wolnostojące portiernie,
 - c) obiekty budowlane z zakresu sportu,
 - d) obiekty rekreacji,
 - e) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wyłącznie na terenach 3UP/U, 4UP/U;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1UP/U, 2UP/U: 1,20,
 - b) na terenach 3UP/U, 4UP/U: 3,00;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1UP/U, 2UP/U: 40%,
 - b) na terenach 3UP/U, 4UP/U: 70%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U: 30%,
 - b) na terenie 4UP/U: 10%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków na terenach 1UP/U, 2UP/U: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenach 3UP/U, 4UP/U: 25,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 8,0 m,
 - d) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków:

- a) budynków na terenach 1UP/U, 2UP/U: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenach 3UP/U, 4UP/U: 6 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1UP/U z drogi 8KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) terenu 2UP/U z drogi 8KDD poprzez tereny 2WS, 1UP/U,
 - c) terenu 3UP/U z drogi 12KDD,
 - d) terenu 4UP/U z dróg 2KDL, 9KDD.

§16. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe z zakresu usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane z zakresu sportu,
 - b) obiekty rekreacji;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli: 12,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 5KDL, 5KDD.

§17. Dla terenu zabudowy usług publicznych oraz kultury i kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP/UK, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usług publicznych oraz kultury,
 - b) budynki i budowle sportu i kultury fizycznej, w tym między innymi boiska sportowe,
 - c) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń ozdobna;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni

działki budowlanej: 30%;

- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli: 12,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDL, 10KDD, 11KDD.

§18. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) magazyny wysokiego składowania, wyłącznie na terenach 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P,
 - c) wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) budynki usługowe z zakresu usług publicznych,
 - c) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - d) budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - e) wolnostojące portiernie,
 - f) parkingi;
- 3) w granicach terenów lub części terenów 1P, 2P, 3P nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §9 pkt 2 oraz pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) 3,00, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 6P, 10P: 2,00;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 6P, 10P: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na terenach 6P, 10P: 50%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków i budowli na terenie 1P, 2P, 3P: 18,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2,
 - b) budynków i budowli na terenach 4P, 5P: 20,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2,
 - c) budynków na terenach 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P: 20,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2,
 - d) budowli na terenach 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P: 30,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2,
 - e) magazynów wysokiego składowania wraz z wszystkimi częściami powiązanymi funkcjonalnie na terenach 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P: 40,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2,
 - f) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b oraz pkt 2;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 3000 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie 1P: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1P z drogi 1KDD,
 - b) terenu 2P z dróg 4KDL, 1KDD,
 - c) terenu 3P z drogi 4KDL,
 - d) terenu 4P z drogi 6KDL,
 - e) terenu 5P z dróg 6KDL, 9KDD,
 - f) terenu 6P z dróg 7KDL, 9KDL,
 - g) terenu 7P z dróg 8KDL, 9KDL,
 - h) terenu 8P z dróg 8KDL, 9KDL,
 - i) terenu 9P z drogi 11KDL,
 - j) terenu 10P z dróg 7KDL, 9KDL, 14KDD,
 - k) terenu 11P z dróg 9KDL, 14KDD,
 - l) terenu 12P z dróg 10KDL, 15KDD,
 - m) terenu 13P z drogi 10KDL,
 - n) terenu 14P z drogi 9KDL,
 - o) terenu 15P z dróg 8KDL, 13KDL, 13KDD,
 - p) terenu 16P z dróg 8KDL, 13KDD,
 - q) terenu 17P z dróg 13KDL, 13KDD,
 - r) terenu 18P z dróg 11KDL, 12KDL.

§19. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z

- infrastrukturą towarzyszącą,
- b) wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe z zakresu usług publicznych,
 - b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - d) wolnostojące portiernie;
 - 3) w granicach terenów lub części terenów 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §9 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) 2,00, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2P/U, 4P/U: 1,60;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2P/U, 4P/U: 40%;
 - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2P/U, 4P/U: 50%;
 - 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
 - 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 30,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - c) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - d) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 3000 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie 6P/U: 1000 m²;
 - 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1P/U z dróg 8KDL, 13KDD,
 - b) terenu 2P/U z drogi 7KDL,
 - c) terenu 3P/U z drogi 7KDL,
 - d) terenu 4P/U z drogi 7KDL,
 - e) terenu 5P/U z dróg 7KDL, 8KDL,
 - f) terenu 6P/U z dróg 5KDL, 2KDD, 7KDD,
 - g) terenu 7P/U z dróg 1KDL, 5KDL, 3KDD, 5KDD,

- h) terenu 8P/U z dróg 5KDL, 3KDD, 5KDD,
- i) terenu 9P/U z dróg 5KDL, 4KDD, 7KDD,
- j) terenu 10P/U z dróg 3KDL, 4KDD, 7KDD,
- k) terenu 11P/U z drogi 2KDD.

§20. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oczyszczalni ścieków,
 - b) pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - d) budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - e) wolnostojące portiernie;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - b) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z dróg 8KDL, 13KDL.

§21. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki oraz pozostałe obiekty związane z pochówkiem,

- b) obiekty budowlane związane z obsługą istniejącego cmentarza, w tym między innymi kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń ozdobna;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych, przestrzennych oraz kopuł;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dominanty architektonicznej w formie wieży: 15,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) obsługę komunikacyjną z dróg 3KDL, 2KDD.

§22. Dla terenu cmentarza oraz parku kulturowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki oraz pozostałe obiekty związane z pochówkiem,
 - b) obiekty budowlane związane z obsługą istniejącego cmentarza, w tym między innymi kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów,
 - c) park kulturowy,
 - d) zieleń ozdobna;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych, przestrzennych oraz kopuł;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dominanty architektonicznej w formie wieży: 15,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;

10) obsługę komunikacyjną z dróg 3KDL, 7KDD.

§23. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§24. Dla terenu zieleni urządzonej oraz usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna,
 - b) budynki usługowe z zakresu usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi 12KDD.

§25. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, w tym zadrzewienia;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§26. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§27. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) terenów 1WS, 2WS: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy,

- b) terenu 3WS: wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik wodny,
 - c) terenu 4WS: wody powierzchniowe śródlądowe – otwarty kanał wód opadowych i roztopowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków.

§28. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE, 3IE, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką,
 - b) pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1IE z drogi 5KDL,
 - b) terenu 2IE z drogi 8KDL poprzez teren 16P,
 - c) terenu 3IE z drogi 8KDL poprzez teren 15P.

§29. Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę,
 - b) pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;

- 9) maksymalną liczbę kondygnacji: budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi 8KDL.

§30. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej – zbiornika retencyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IO, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej zbiornika retencyjnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi 10KDL.

§31. Dla terenów transportu kolejowego – bocznic kolejowa, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK, 2KK, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parking,
 - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość budowli: 20,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1KK z dróg 10KDL, 11KDL,
 - b) terenu 2KK z drogi 1KDD.

§32. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się pasy ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązuje nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) wyznacza się strefy sanitarne cmentarzy, w odległości do 150,0 m od linii rozgraniczającej cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC, 1ZC/ZP oraz cmentarza parafialnego w Stanisławowie zlokalizowanego poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, na terenie których ustala się zakaz realizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
 - e) studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia odległości ustalonej w pkt 2 do 50,0 m od linii rozgraniczającej cmentarza, gdy tereny zlokalizowane w granicach od 50,0 m do 150,0 m posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 4) ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§33. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDG, KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenów KDGP, KDG, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDL, KDD, KPJ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 2KDGP:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana obwodnica Pomiechówka w ciągu drogi krajowej nr 62,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań z drogami 1KDL, 2KDL, 12KDL, 13KDL w formie wiaduktu lub tunelu,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDG:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej – projektowana trasa Olszynki Grochowskiej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań z drogami 1KDGP i 2KDGP w formie wiaduktu lub tunelu,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,

- f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
- g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ:
 - a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 10) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biurowej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 25 stanowisk postojowych na 100 łózek oraz 5 stanowisk postojowych na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - e) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) 5 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składów, jednakże nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na 4 zatrudnionych w budynkach magazynowych i składach,
 - g) 1 stanowiska postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych jednak nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych,
 - h) 1 stanowiska postojowego na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC, 1ZC/ZP, 1IW;
- 11) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów,

- autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 14) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 15) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości:
 - a) 5,0 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6,0 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 7,0 m dla dojazdu od 7 do 10 działek,
 - d) 8,0 m dla dojazdu do powyżej 10 działek;
 - e) 10,0 m dla dojazdu do powyżej 3 działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P;
 - 16) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 15 lit. d i e, o wymiarach co najmniej:
 - a) 12,5 m x 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20,0 m x 20,0 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, U, UP/U, UP, UP/UK, P, P/U.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z:
 - istniejącej sieci wodociągowej,
 - projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) na terenach U, UP/U, UP, P, P/U dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do:
 - istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) z terenów komunikacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
 - d) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu ,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z:
- istniejącej sieci gazowej,
 - projektowanej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm,
 - indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, MW, U/MN dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, MW, U/MN stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§34. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1IE, 2IE, 3IE: 50 m²,
 - b) na terenach 1MW, 2MW: 800 m²,

- c) na terenach 1P, 6P/U, 12P/U, 1ZP/UP, 1ZC/ZP: 1000 m²,
- d) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U: 1200 m²,
- e) na terenie 1UP, 1UP/UK, 1IW: 1500 m²,
- f) na terenach 6U, 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U, 4UP/U: 1600 m²,
- g) na terenach 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 1ZC: 3000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1IE, 2IE, 3IE: 4,0 m,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 1MW, 2MW, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U: 18,0 m,
 - c) na terenach 1UP, 1UP/UK, 1P, 6P/U, 12P/U, 1ZP/UP, 1ZC/ZP: 20,0 m,
 - d) na terenach 6U, 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U, 4UP/U: 25,0 m,
 - e) na terenach 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U, 11P/U, 1ZC, 1IW: 30,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§35. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC/ZP, 1ZP/UP, do dnia 31 grudnia 2070 roku:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi konstrukcji wolnostojących kotwionych do ziemi służących do montażu paneli fotowoltaicznych, paneli fotowoltaicznych, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, przyłączy i sieci elektroenergetycznych,
 - b) budynków i budowli stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budynków stacji transformatorowych: 5,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b,
 - b) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. a, b;
- 3) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami §22 i §24.

§36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN/U, U/MN, UP/UK: 5%,
- 2) dla terenów U, UP/U: 20%,
- 3) dla terenów P, P/U: 25%,
- 4) dla pozostałych terenów: 1%.

§37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIV/284/2022
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 23 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin
w gminie Pomiechówek**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr V/51/2019 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 4 czerwca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 359 ha. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują obecnie:

- 1) Uchwała Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 4 października 2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin;
- 2) Uchwała Nr X/88/2015 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 września 2015 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin;
- 3) Uchwała Nr XXI/175/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 września 2016 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin;
- 4) Uchwała Nr XXII/184/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin.

Celem opracowania projektu planu były przede wszystkim:

- korekta parametrów zabudowy w odpowiedzi na wnioski inwestorów i aktualne potrzeby inwestycyjne gminy,
- ujednolicenie zapisów planów uchwalanych przez Radę Gminy na przestrzeni lat 2013 r. – 2016 r.,

- określenie przeznaczeń terenu z uwzględnieniem barier środowiskowych i komunikacyjnych.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r. Na dzień 22 kwietnia 2022 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 9 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo, zawierające 7 uwag, z których 3 uwagi zostały następnie wycofane pismem z dnia 24 maja 2022 r. Wszystkie ostatecznie złożone uwagi zostały uwzględnione przez Wójta. Uwagi uwzględnione przez Wójta dotyczyły wyłącznie doprecyzowania zapisów projektu planu, w związku z powyższym nie wystąpiła konieczność ponowienia prac planistycznych.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §10-31 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie

z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych

inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Pomiechówek.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Nowy Modlin, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi krajowej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione odpowiednio do zakresu i możliwości zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pomiechówek, uchwalonej Uchwałą Nr XL/343/2014 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 24 października 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/284/2022
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pomiechówek stwierdza, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2022 r. do 22 kwietnia 2022 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 maja 2022 r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo, zawierające 7 uwag, z których 3 uwagi zostały następnie wycofane pismem z dnia 24 maja 2022 r. Wszystkie ostatecznie złożone uwagi zostały uwzględnione przez Wójta, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pomiechówek rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.