



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 października 2015 r.

Poz. 8254

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

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

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice jednostek:

- a) A stanowiące działki nr ewid. 104/49, 104/51, 104/50;
- b) B stanowiące działki nr ewid. 6/68, 6/69, 6/74;
- c) C stanowiące działkę nr ewid. 6/103;
- d) D stanowiące działkę nr ewid. 110/4 we wsi Nowy Modlin.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1A i 1B – rysunki planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;

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

2. W planie nie określa się:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 2) „**nośnik reklamy**” należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 3) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;

- 4) „**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;
- 5) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na warunkach określonych planem;
- 7) „**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;
- 8) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 5) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg poza granicami planu z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
- 6) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **P-U, P, P/IK, ZC/ZP** pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 36m^2 na terenach: **P-U, P, P/IK**, 12m^2 na terenach **ZC/ZP**;

- b) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
- c) dopuszcza się umieszczanie tablic o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
- d) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:

- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;
- na terenie: **ZP**;

7) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:

- a) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- b) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- d) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
- e) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- g) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8) ustala się:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek i szerokość frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Modlin;
- 2) ustala się, że dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, słupów oświetleniowych, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, dopuszczalne wysokości zabudowy pomniejsza się o co najmniej 10 m, ograniczenia wysokości zabudowy obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 4) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
 - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. Ø 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie budynków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. Ø160 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów gospodarczych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;

9) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- b) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z oczyszczalnią ścieków;
- c) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;

2) towarzyszące:

- a) budynki gospodarcze;
- b) budynki administracyjne;
- c) miejsca postojowe i garaże;
- d) drogi wewnętrzne;
- e) zieleń urządzone;
- f) obiekty małej architektury;
- g) infrastruktura techniczna (niezwiązana z oczyszczalnią ścieków).

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;

5) ustala się zjazd do działki z terenu poza granicami planu;

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 20m.

§ 8. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zieleń urządzona;
- b) zabudowa usług publicznych;
- c) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;

2) towarzyszące:

- a) obiekty i urządzenia sportowe;
- b) obiekty małej architektury;
- c) infrastruktura techniczna,
- d) drogi.

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 – 0,3;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;

5) ustala się zjazd do działki z terenu poza granicami planu;

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- b) zabudowa usługowa;

- c) zabudowa usług publicznych;
- d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;

2) towarzyszące:

- a) drogi;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) 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 gospodarczych;
- c) obiektów małej architektury;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

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

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;

3) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych, magazynowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- a) garażowych i gospodarczych – 8m;

4) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;

5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;

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

7) ustala się zjazdy do działek z terenów dróg poza granicami planu;

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:

- a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 20m.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) cmentarz;
- b) park kulturowy;
- c) obiekty związane z pochówkiem;
- d) zabudowa usług kultury i kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;
- e) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną;

2) przeznaczenie towarzyszące:

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

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

- 1) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 50° oraz kopuł i innych;
- 2) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;
- 3) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
- 6) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki itp.
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – do 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - do 15 m.
- 8) ustala się zjazdy z terenów dróg poza granicami planu;

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.000m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 20m.

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- b) zabudowa usług publicznych;
- c) obiekty i urządzenia do przetwarzania energii słonecznej.

2) towarzyszące:

- a) zabudowa usługowa;
- b) drogi;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

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

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

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

6) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

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

8) ustala się zjazdy do działek z dróg poza granicami planu:

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia – 1.000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu – 20m.

Rozdział 4.

Przypisy końcowe

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

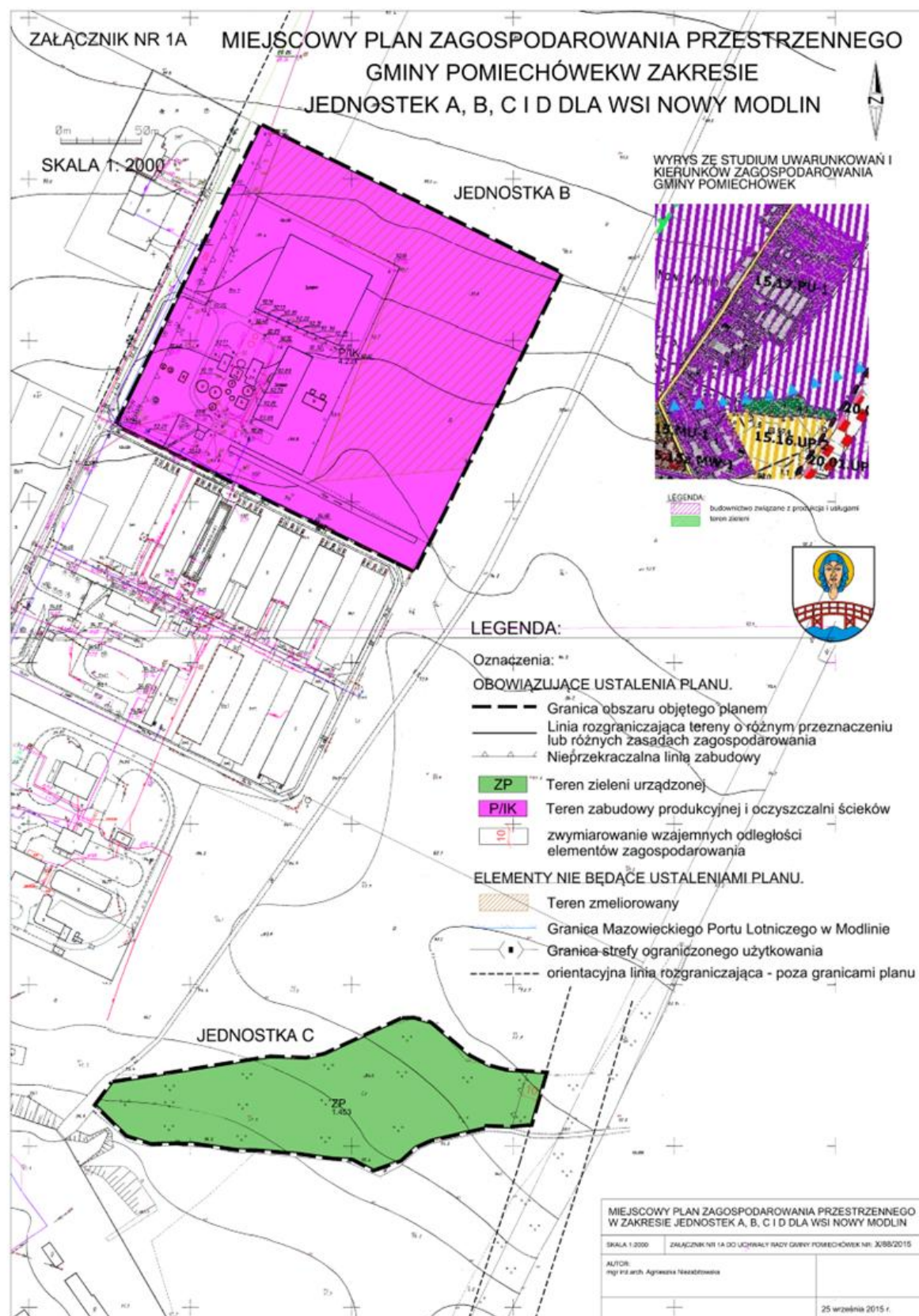
- 1) 15% - słownie: piętnaście procent dla terenu oznaczonego symbolem: P;
- 2) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenu oznaczonego symbolem: P-U;
- 3) 2% - słownie: dwa procent dla terenów oznaczonych symbolami: ZC/ZP, P/IK;
- 4) 1% - słownie: jeden procent dla terenu ZP.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Drzazgowski

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr X/88/2015
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 września 2015 r.



Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Drzazgowski

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr X/88/2015
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 września 2015 r.



Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Drzazgowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/88/2015
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pomiechówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Brak uwag									

Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Drzazgowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/88/2015
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 25 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015r, poz. 199 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r. poz.885 z późn. zm.) Rada Gminy Pomiechówek określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2013r Nr poz. 594 z późn. zm.):

1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:

- a) wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- b) kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
- c) kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą;
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom przepisów o prawie energetycznym. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w przepisach o prawie energetycznym zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczanych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U.2013, poz.885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) Istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia terenu pozostającego w gestii gminy).

Przewodniczący Rady Gminy:
Jan Drzazgowski