

**UCHWAŁA Nr
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz Uchwały Nr IX/69/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części obrębu wsi Szczypiorno, 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, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

- 1) od strony północnej – po granicy gminy Pomiechówek;
- 2) od strony wschodniej – wzdłuż rzeki Wkry oraz po zachodniej granicy działek o nr ewid. 241/1, 241/2, 241/3, 243, 244, 248;
- 3) od strony południowej – po północnej granicy działek o nr ewid. 1, 3, 32, 33/1, 39, 62, 63, 248;
- 4) od strony zachodniej - po granicy gminy Pomiechówek.

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.

§ 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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) 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.;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§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 lub 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, 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych. Poza wyżej wymienioną linią dopuszcza się

- lokalizację wyłącznie urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 8) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
 - 9) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
 - 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 12) 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 500 m²;
 - 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną przez administrację publiczną, w tym działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
 - 14) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 15) 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, fontanny, skwery, przystanie kajakowe;
 - 16) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
 - 17) 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.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych;
- 5) linie zabudowy od lasów;
- 6) linie wymiarowe;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 0,1% (raz na 100 lat);

- 10) obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 11) obszar zmeliorowany - obiekt "Szczypiorno";
 - 12) strefa bezpieczeństwa dalekosiężnych rurociągów naftowych;
 - 13) pas ograniczeń linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 14) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Warszawa/Modlin;
 - 15) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 16) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 17) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych - kapliczki.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 9) tereny infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczone na rysunku planu symbolami IPT;
- 10) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - d) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz sytuowania obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej oraz stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i IPT, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 7) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 8) 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 ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem §9 pkt 4;
- 9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 10) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 12) ograniczenie liczby zjazdów z drogi KDZ, poprzez realizację wspólnych zjazdów dla każdego dwóch działek, których obsługa komunikacyjna odbywa się z drogi KDZ;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 14;
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 14) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 15) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, 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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren UP w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zmiany naturalnego charakteru rzek, starorzeczy i oczek wodnych;
- 6) nakaz zachowania doliny, wąwozów i nadrzecznych skarp jako obszaru wolnego od zabudowy;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 8) nakaz zachowania stosunków wodnych na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpłynąć na rezerwat Doliny Wkry i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH140005 „Dolina Wkry”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 9) zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej, w tym między innymi ferm hodowlanych, ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 10) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 11) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 12) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

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

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-63/5, AZP 51-63/6, AZP 51-63/7, AZP 51-63/15, AZP 51-63/16 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 3) dla polowej pozycji ryglowej Twierdzy Modlin - punktów oporu nr 2 i 3, wraz z okopami i rowem przeciwczołgowym z 1944 r., ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu nakaz wstrzymania prac polowych lub ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych w przypadku zagrożenia ochrony zabytków;
- 4) dla obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ochronę w zakresie bryły, kształtu dachu, lokalizacji, układu względem drogi, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, budynków mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;
- 5) 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) w granicach strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół 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) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy i adaptacji z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach obszaru zmeliorowanego – obiekt „Szczypiorno”, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty i obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) pomnik przyrody: Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior*,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - c) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 9385,
 - d) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - e) obszar szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) budynków rekreacji indywidualnej, wyłącznie na terenie 3MN na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;

- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych w zabudowie zagrodowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 13) 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;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z dróg 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDD, 4KDD, 5KDD,
 - c) terenu 3MN z drogi 1KDW, oraz z drogi KDZ poprzez teren 1MN/U,
 - d) terenu 4MN z dróg 1KDL, 1KDW,
 - e) terenu 5MN z dróg 1KDL, 1KDW,
 - f) terenu 6MN z dróg 1KDL, 2KDD,
 - g) terenu 7MN z dróg 6KDD, 7KDW,
 - h) terenu 8MN z dróg 5KDD, 6KDD, 6KDW, 7KDW,
 - i) terenu 9MN z drogi 5KDD,
 - j) terenu 10MN z dróg 5KDD, 6KDD, 8KDW,
 - k) terenu 11MN z dróg 6KDD, 8KDW, 9KDW,
 - l) terenu 12MN z drogi 2KDL, 5KDD, 6KDD, 8KDW, 9KDW,
 - m) terenu 13MN z dróg 5KDD,
 - n) terenu 14MN z dróg 1KDD, 5KDD,
 - o) terenu 15MN z dróg 3KDD, 5KDD.

§11. 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, 8MN/U, 9MNU, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/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 usług nieuciążliwych,
 - c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 4, na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, wzdłuż granic sąsiadujących działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych w zabudowie zagrodowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 10) 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°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
- 13) 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;
- 14) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1200 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z dróg KDZ, 1KDL, z ciągu 1KPJ,
 - b) terenu 2MN/U z dróg KDZ, 3KDW,
 - c) terenu 3MN/U z drogi KDZ, 2KDL,
 - d) terenu 4MN/U z drogi KDZ, 5KDD,
 - e) terenu 5MN/U z drogi KDZ,
 - f) terenu 6MN/U z dróg 5KDD, 7KDD, 9KDD,

- g) terenu 7MN/U z dróg 8KDD, 9KDD,
- h) terenu 8MN/U z dróg KDZ, 8KDD, 9KDD, 5KDW,
- i) terenu 9MN/U z dróg KDZ, 7KDD, 9KDD,
- j) terenu 10MN/U z drogi 4KDW,
- k) terenu 11MN/U z drogi KDZ, 4KDW,
- l) terenu 12MN/U z dróg KDZ, 3KDW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usług publicznych oraz sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) budynki i budowle z zakresu turystyki,
 - c) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - d) obiekty i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi KDZ.

§13. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem RU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z obsługą gospodarstwa leśnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 9) 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;
- 10) obsługę komunikacyjną z dróg KDZ lub 3KDW.

§14. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione,
 - b) wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami, przystanie, pomosty, nadbrzeża,
 - b) place zabaw, obiekty rekreacji, plaże trawiaste, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b, wyłącznie w formie obiektów tymczasowych, sezonowych, w odległości co najmniej 20,0 m od linii brzegowej rzeki Wkra oraz zbiorników wodnych;
- 4) dopuszczenie zalesień;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy na terenie 1Z;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 90%;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych na terenie 1Z, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b,
 - b) budynków na terenach 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z.

§15. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 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.

§16. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne,
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§17. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§18. Dla terenów infrastruktury technicznej dalekosiężnych rurociągów naftowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IPT, 2IPT, 3IPT, 4IPT, 5IPT, 6IPT, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym między innymi rurociągi naftowe DN 800, rurociąg naftowy DN 600, kabel światłowodowy, stacje zasuw,
 - b) tereny rolnicze,
 - c) zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) ustala się pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 24,0 m, po 12,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym
 - c) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) ustala się strefę bezpieczeństwa dalekosiężnych rurociągów naftowych DN 800 i DN 600, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków,
 - ogrodzeń,
 - składów materiałów,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych;
 - b) zakaz nasadzeń pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych,
 - c) nakaz użytkowania strefy bezpieczeństwa zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem,

- d) nakaz zachowania pasów eksploatacyjnych o szerokości 6,0 m, po 3,0 m od osi rurociągu i 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla światłowodowego w celu zapewnienia dostępu do rurociągów naftowych oraz kabla światłowodowego,
 - e) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) ustala się dopuszczenie lokalizacji wysokościowych budowli infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 55,0 m n.p.t. w odległości nie mniejszej od całkowitej wysokości budowli od strefy bezpieczeństwa, o której mowa w pkt 2;
 - 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§20. 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 KDZ, KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenów KDZ 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 terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami KDZ:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ:
 - a) przeznaczenie: ciąg pieszo-jedny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

- d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 8) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
- a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 9) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 1 stanowiska postojowego na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
 - c) 4 stanowiska postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biurowej, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 4 stanowiska postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - e) 25 stanowisk postojowych na 100 łóżek oraz 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - f) 4 stanowiska postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, jednakże nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 10) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 13) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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) 8,0 m dla dojazdu do powyżej 6 działek,
- 15) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 14 lit. c, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, 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 lub projektowanej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 90$,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) na terenach MN/U dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
 - d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 150$,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 30$ lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW oraz w urządzeniach kogeneracyjnych, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§21. 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: 1000 m²,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MNU, 10MN/U, 11MN/U: 1200 m²,
 - c) na terenie UP: 1500 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: 20,0 m,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MNU, 10MN/U, 11MN/U: 20,0 m,
 - c) na terenie UP: 25,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§22. 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, MN/U: 12%,
- 2) dla terenu RU: 20%,
- 3) dla pozostałych terenów: 1%.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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