

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także w związku z Uchwałą Nr XI/84/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2025 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

2. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

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

4. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) 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) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie budowle oraz urządzenia techniczne związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 5) magazynie wysokiego składowania – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, w którym wysokość składowania przedmiotów materialnych lub utworów niematerialnych, w tym między innymi danych cyfrowych, przekracza 7,0 m;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m przed wyznaczoną linię zabudowy;
- 7) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy, wiaty rekreacyjne;
- 8) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pomiechówek;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 13) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3. 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) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 52-63/16 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 5) granica zabytkowego cmentarza ewangelickiego z XVIII/XIX w. ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczka;
 - 7) pasy zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m;
 - 8) pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 9) granica strefy ochronnej obiektu OR Modlin;
 - 10) granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla budynków podłączonych do sieci wodociągowej;
 - 11) granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla budynków niepodłączonych do sieci wodociągowej;
 - 12) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
 - 13) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§4. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – tereny usług;
- 4) **US-UK** – tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 5) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 6) **U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 7) **P** – tereny produkcji;
- 8) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 9) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 10) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 11) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) **KKK** – teren komunikacji kolejowej;
- 13) **IE** – tereny elektroenergetyki;
- 14) **IW** – teren wodociągów;
- 15) **IK** – teren kanalizacji;
- 16) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **L** – teren lasu;
- 18) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 19) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 20) **ZP-C** – tereny zieleni urządzonej lub cmentarza;
- 21) **C** – teren cmentarza.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków 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, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem dotychczasowych parametrów lub zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 6) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu 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 lub odległości od linii kolejowej i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 7) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 9) kolor elewacji budynków – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy;
- 11) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 9 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej elewacji;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, przy zachowaniu wymogów wynikających

z przepisów odrębnych;

- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, dla działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku zastosowania ustaleń pkt 12;
- 14) nakaz dostosowania zabudowy użyteczności publicznej, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 15) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 16) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13U-P, 2P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wyłącznie z zakresu przeładunku i magazynowania paliw na terenach 17U, 11U-P, 12P;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MNW-U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) tereny MW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) tereny US-UK, US-ZP, w przypadku realizacji budynków usług publicznych, kwalifikowane są jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni i biometanowni, z wyjątkiem terenu 12U-P;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 9, 10,
- 7) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 8, a także z wyjątkiem terenów 12U-P, 13U-P;
- 8) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego przedsiębiorcy;
- 9) obowiązek dokonania szczegółowego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych w rejonie skarp oraz znacznych deniwelacji terenu, w celu rozpoznania warunków geotechnicznych, przed lokalizacją obiektów budowlanych;
- 10) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§7. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-63/16;
- 2) cmentarz ewangelicki z XVIII/XIX w. ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych – kapliczki.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

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

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji w granicach:

- 1) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Kosewo" 14606 CUG;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) w granicach powierzchni ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa/Modlin, wyznaczonych zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska, a także w granicach powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) określonych w planie generalnym lotniska Warszawa/Modlin, ustala się:

- a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz planem generalnym lotniska,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ustala się 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 ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zakaz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji 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”, ustala się nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wyznacza się strefę ochronną obiektu OR Modlin, w której:
- a) ustala się zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych,
 - b) wszelkie inwestycje lokalizowane w odległości mniejszej niż 600 m od obiektu OR Modlin, zlokalizowanego poza obszarem planu, wymagają uzyskania opinii Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 6) wyznacza się pasy ograniczeń istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 10,0 m, po 5,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w których ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - d) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 7) wyznacza się strefy sanitarne od cmentarzy, w odległości do 150,0 m od ich granic, z zastrzeżeniem pkt 8, na terenie których ustala się zakaz lokalizacji:
- a) zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
 - b) zakładów żywienia zbiorowego,
 - c) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
 - d) studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych;

- 8) dopuszczenie zmniejszenia odległości ustalonej w pkt 7, do 50,0 m od granic cmentarzy, gdy tereny w granicach od 50,0 m do 150,0 m posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 9) w związku z lokalizacją w granicach obszaru planu bazy paliw – zakładu podlegającego klasyfikacji do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach obszaru planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, mające na celu ochronę zdrowia ludzi i środowiska, w szczególności w zakresie zachowania bezpiecznej odległości, określonej w dokumentacji zakładu oraz w decyzjach organów ochrony środowiska, między zakładami, od budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, obszarów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska, stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, upraw wieloletnich, dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym;
- 10) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.

§11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MW, 2MW: 800 m²,
 - b) 1US-ZP, 6U-P, 12U-P, 13U-P: 1000 m²,
 - c) 1-14MNW-U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U: 1200 m²,
 - d) 1US-UK, 2US-UK: 1500 m²,
 - e) 6U, 13U, 14U, 15U, 16U: 1600 m²,
 - f) 17U, 12P: 2000 m²,
 - g) 1-5U-P, 7-11U-P, 1-11P, 1ZP-C, 2ZP-C, 1C: 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U, MW, U, US-UK, US-ZP, U-P, P, ZP-C, C: 20,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MNW-U, MW, U, US-UK, US-ZP, U-P, P, ZP-C, C: 70° – 110°.
2. Dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.
 3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP-C, 1US-ZP, do dnia 31 grudnia 2070 roku:

- 1) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących ogniw fotowoltaicznych obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budynków stacji transformatorowych: 5,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
- 3) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami §42 i §43.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 25% na terenach P, U-P;
- 2) 20% na terenach U;
- 3) 5% na terenach MNW-U, US-UK;
- 4) 1% na pozostałych terenach.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 2413W, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KR lub dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - c) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na lokal użytkowy;

- e) 4 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - f) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek oraz 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - g) 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych w obiektach magazynowych i składowych,
 - h) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, jednakże nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych,
 - i) 10 miejsc do parkowania na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-C, C,
 - j) 1 miejsca do parkowania na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IW;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 3, sumaryczna liczba miejsc do parkowania przekroczy 10 miejsc, obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
 - 7) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
 - 8) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 10,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania 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, P, U-P;
 - 9) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 8 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
 - 10) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) lokalizację terenów KDZ, KDL, KDD, KKK, w granicach obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym albo ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 obszarze planu, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) na terenach U, U-P, P, dopuszczenie lokalizacji własnych ujęć wód na potrzeby technologiczne,
 - c) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez sieć wodociągową wyposażoną w hydranty zewnętrzne lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe i inne źródła wody prawnie dopuszczone. Parametry techniczne sieci, w tym wydajność i ciśnienie, rozmieszczenie hydrantów oraz lokalizację i rodzaj zbiorników przeciwpożarowych należy określać zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, po wcześniejszym podczyszczeniu,
 - c) średnica określona w lit. a, b nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
 - f) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, w granicach obszaru zmeliorowanego;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów komunikacji drogowej i kolejowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 30 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US-UK, U-P, P, dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
 - d) na pozostałych terenach dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - f) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych lub technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, US-UK, U-P, P, odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - b) na pozostałych terenach mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie podłączenia nowych sieci do sieci istniejących,
 - c) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w tym:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków: płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 8,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w tym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1200 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy magazynowej wyłącznie na terenie 12MNW-U,
 - b) parkingu wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyłącznie na terenie 14MNW-U;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków: płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 8,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) budynków usługowych, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) wiat, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży wielostanowiskowych,
 - e) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych lub w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych, a także naziemnych miejsc do parkowania;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,80;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,40;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków: płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m;
- c) budowli: 8,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§18. Dla terenów usług, 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: tereny usług, w tym między innymi obiekty budowlane usługowe lub handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) zabudowy magazynowej i składowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 2 kondygnacje nadziemne;
- 12) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

§19. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**, ustala się następujące

zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług, w tym między innymi obiekty budowlane usługowe lub handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji,
 - e) zabudowy magazynowej i składowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m².

§20. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13U, 14U, 15U, 16U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług, w tym między innymi:
 - a) budynki usługowe z zakresu usług publicznych,
 - b) obiekty budowlane usługowe lub handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) obiektów budowlanych z zakresu sportu,
 - f) zabudowy magazynowej i składowej, w tym między innymi magazyny danych, centra

- danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- e) zabudowy magazynowej wysokiego składowania wyłącznie na terenach 13U, 14U, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - f) zabudowy produkcyjnej wyłącznie na terenach 13U, 14U, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 13U, 14U: 3,50;
 - b) na terenach 15U, 16U: 1,20;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 13U, 14U: 4,20;
 - b) na terenach 15U, 16U: 1,60;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 13U, 15U, 16U: 30%;
 - b) na terenie 14U: 10%;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach 13U, 14U: 70%,
 - b) na terenach 15U, 16U: 40%;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków na terenach 13U, 14U: 25,0 m, z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - b) budynków na terenach 15U, 16U: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - d) magazynów wysokiego składowania na terenach 13U, 14U: 35,0 m,
 - e) budowli: 25,0 m;
 - 10) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m².

§21. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług, w tym między innymi obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności z zakresu przeladunku i przechowywania paliw, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) obiektów budowlanych bocznic kolejowej, w tym między innymi związanych z prowadzeniem działalności z zakresu przeladunku i przechowywania paliw, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) zabudowy magazynowej i składowej, w tym między innymi magazyny danych, centra

- danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 8,0 m,
 - c) budowli, w tym zbiorników paliw: 20,0 m;
 - 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§22. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-UK**, **2US-UK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, w tym między innymi obiekty sportowe wraz z zapleczem oraz obiektami towarzyszącymi, a także obiekty budowlane z zakresu kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,90;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 12,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§23. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzona, w tym zieleni ozdobna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów rekreacji;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,90;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji budynków:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§24. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny produkcji, w tym między innymi:
 - obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, a także magazyny wysokiego składowania, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - b) tereny usług, w tym obiekty budowlane usługowe, między innymi z zakresu usług publicznych lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) portierni,
- b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) w granicach terenu 11U-P ustala się nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych lub innych rozwiązaniach i materiałów eliminujących negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu lotniczego;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) 2,00, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2U-P, 4U-P: 1,60;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 2,50, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2U-P, 4U-P: 2,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach 2U-P, 4U-P: 40%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) magazynów wysokiego składowania: 30,0 m,
 - c) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
- 11) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 3000 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie 6U-P: 1000 m².

§25. Dla terenu produkcji lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren produkcji:
 - obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, biogazu, biometanu, obejmujących budynki, budowle i urządzenia budowlane oraz ich zespoły, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - teren usług, w tym obiekty budowlane usługowe, między innymi z zakresu usług

- publicznych lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów budowlanych oczyszczalni ścieków;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 15,0 m,
 - b) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
 - 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§26. Dla terenu produkcji lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren produkcji, w tym między innymi:
 - obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych,
 - b) teren usług, w tym obiekty budowlane usługowe, między innymi z zakresu usług publicznych lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oczyszczalni ścieków,
 - d) nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, w ramach istniejącej działalności gospodarczej działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 20,0 m,
 - b) budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§27. Dla terenów produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny produkcji, w tym między innymi:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) magazyny wysokiego składowania wyłącznie na terenach 1P, 2P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych, z wyjątkiem części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P, 4P zlokalizowanych w granicach strefy ochronnej obiektu OR Modlin, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ogniw fotowoltaicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - c) obiektów budowlanych usługowych, w tym z zakresu usług publicznych lub handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 3) w granicach terenu 1P dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, w ramach istniejącej działalności gospodarczej działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) na terenie 11P dopuszczenie skanalizowania istniejącego kanału kanalizacji deszczowej z zachowaniem przepustowości i przepływu;

- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 6) w granicach terenów 3P, 4P ustala się nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych lub innych rozwiązań i materiałów eliminujących negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu lotniczego;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,00;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy: 3,50;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach 3P, 4P:
 - budynków oraz wiat: 20,0 m,
 - budowli: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) na terenach 1P, 2P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P:
 - budynków oraz wiat: 20,0 m, z zastrzeżeniem tiret 2,
 - magazynów wysokiego składowania: 40,0 m,
 - budowli: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
- 13) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

§28. Dla terenu produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji, w tym między innymi:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej oraz składowej i magazynowej, w tym między innymi magazyny danych, centra danych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) produkcja energii ze źródeł odnawialnych: z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 150 kW, magazyny energii, budynki i budowle stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) portierni,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat,
 - b) obiektów budowlanych bocznic kolejowej, w tym między innymi związanych z prowadzeniem działalności z zakresu przeladunku i przechowywania paliw, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - c) obiektów budowlanych usługowych, w tym z zakresu przeladunku i przechowywania paliw, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 15,0 m,
 - b) budowli, w tym zbiorników paliw: 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojących ogniw fotowoltaicznych wraz z elementami konstrukcyjnymi: 5,0 m;
- 9) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§29. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej – droga powiatowa nr 2413W;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§30. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych.

§31. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§32. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§33. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK**,

ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej, w tym między innymi tory szlakowe, bocznice kolejowe, infrastruktura kolejowa, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 15,0 m.

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

- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki, w tym między innymi budynki, budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 11) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§35. Dla terenu wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów, w tym między innymi budynki, budowle, sieci i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: 8,0 m,

- b) budowli: 10,0 m;
- 10) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

§36. Dla terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji, w tym między innymi budowle i urządzenia infrastruktury technicznej zbiornika retencyjnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenów 1WS, 2WS: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – cieki wodne,
 - b) terenu 3WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, w tym zieleń ozdobna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat na rowery,
 - b) obiektów rekreacji,
 - c) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem

- przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§41. Dla terenów zieleni urządzonej lub cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP-C**, **2ZP-C**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej – park kulturowy,
 - b) teren cmentarza, w tym między innymi grobowce i nagrobki oraz pozostałe obiekty związane z pochówkiem, kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zakładu spopielenia zwłok wyłącznie w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP-C;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz wiat;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dominanty architektonicznej w formie wieży: 15,0 m,
 - c) wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 15,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) geometria dachów budynków oraz wiat: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 13) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych, przestrzennych oraz kopuł.

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

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza, w tym między innymi grobowce i nagrobki oraz pozostałe obiekty związane z pochówkiem, kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, miejsca gromadzenia odpadów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz wiat;

- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń zawartych w §10 pkt 3 w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,30;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dominanty architektonicznej w formie wieży: 15,0 m,
 - c) wiat: 6,0 m,
 - d) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Pomiechówek z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

W chwili obecnej w granicach planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/284/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 23 czerwca 2022 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar planu został przeznaczony między innymi pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usług publicznych oraz zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, a także uzupełniająco pod tereny komunikacji.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonym Uchwałą Nr LIII/305/2010 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27 października 2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r., obszaru planu przeznaczony został głównie pod obszar budownictwa związanego z produkcją i usługami, a także budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, dla obszarów objętych opracowaniem nie dopuszczono wprost lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Jednakże, pomimo przeznaczenia określonego w studium, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały nr XI/84/2025 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Modlin w gminie Pomiechówek. Celem opracowania planu miejscowego było przede wszystkim:

- 1) umożliwienie realizacji linii kolejowej ze Stanisławowa w kierunku Kosewka;
 - 2) korekta ustalonych w planie obowiązującym zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy w odpowiedzi aktualne potrzeby inwestycyjne gminy;
 - 3) korekta planu obowiązującego w zakresie rezygnacji z projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej oraz projektowanej obwodnicy Pomiechówka;
 - 4) uwzględnienie wniosków inwestorów.
- 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-42 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.
 - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5, §15-42 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Na obszarze planu obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, uchwalony 26 marca 2024 r. (Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego), jednakże obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, wyznaczonych w audycie.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania gruntów leśnych, rolnych oraz złóż kopalin, ze względu na niewystępowanie.
 - 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem występują zabytki - w związku z czym plan wprowadza ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w §7.
 - 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w §5, §6, §15-42 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym zapewnione w poprzez ustalenia dotyczące nakazu dostosowania zabudowy, a także

urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w §5, §15-42 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględni walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, gazową oraz telekomunikacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- a) ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- b) zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- c) rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- d) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- a) podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- b) wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- c) poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 17 marca 2026 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Jednocześnie prowadzona była procedura planistyczna, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu w dniach od r. do r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Termin składania uwag wyznaczono do dnia r.

Ponadto przedstawia się Radzie Gminy Pomiechówek raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w §14 ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania gruntów rolnych, ze względu na niewystępowanie.

15) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez korektę parametrów zabudowy oraz przebiegu linii zabudowy zgodnie z wnioskiem właściciela terenu. Projekt planu nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Stwierdzono jednocześnie, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Burmistrza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których

nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

16) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został przede wszystkim na gruntach prywatnych i nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Ponadto wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Wójta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Obszar posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2413W, dróg gminnych oraz pośrednią z drogi krajowej nr 62.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy, w związku z koniecznością wykupu nieruchomości pod drogi publiczne oraz koniecznością urządzenia tych dróg. Jednocześnie w wyniku uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej.