

UCHWAŁA Nr XLIV/336/2023
RADY GMINY POMIECHÓWEK
z dnia 6 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XXVI/217/2017 z dnia 27 lutego 2017 r., Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska, 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., zmienionego Uchwałą nr XLII/330/2022 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 grudnia 2022 r.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) 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 stanowisk do parkowania w tym

- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) 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.;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ileć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, 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 vegetację, 50% powierzchni płyt ażurowych zapewniających vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią zapewniającą vegetację, 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 oraz ogniw fotowoltaicznych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylń i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 50% długości ściany elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, 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. Dla budynków przeznaczenia uzupełniającego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych, składów i skupów odpadów, zakładów spopielenia zwłok;
- 12) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 13) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) 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;
- 15) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 16) 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;
- 17) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego, a także obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, w tym między innymi urządzenia i instalacje montowane na terenie obiektu usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków powstałych w wyniku działalności tego obiektu do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) linie wymiarowe;
 - 6) przeznaczenie terenów;
 - 7) pasy ograniczeń linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 8) granica strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
 - 9) obszar zmeliorowany „Błędowo”;
 - 10) zieleń izolacyjna o szerokości co najmniej 5,0 m.
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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych oraz kultury i kultury fizycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami UP/UK;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) teren lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczony na rysunku planu symbolem EF;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 11) tereny komunikacji drogowej:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KDPJ,
 - e) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, placów zabaw oraz obiektów rekreacji, urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;

- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 9) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu, oraz na działkach których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 12;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 13) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) minimalną szerokość frontu działki budowlanej w przypadku jednoczesnej zabudowy budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym: 30,0 m.

§ 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 użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) systemów fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny ZP i US kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) tereny RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) zakaz wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej, w tym między innymi ferm hodowlanych, ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 7) maksymalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;

- 8) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 9) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 10) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

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

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) w granicach obszaru zmeliorowanego „Błędowo” nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 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 wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 10,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,

- 12) 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,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z dróg 1KDL, 4KDW, 5KDW,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDL, 5KDW,
 - c) terenu 3MN z dróg 1KDL, 1KDD, 3KDD, 6KDW,
 - d) terenu 4MN z dróg 1KDD, 3KDD, 8KDW, 9KDW,
 - e) terenu 5MN z dróg 2KDD, 3KDD, 27KDW,
 - f) terenu 6MN z dróg 4KDD, 13KDW, 14KDW, 15KDW,
 - g) terenu 7MN z dróg 12KDW, 13KDW, 14KDW,
 - h) terenu 8MN z dróg 11KDW, 12KDW, 14KDW,
 - i) terenu 9MN z dróg 10KDW, 11KDW, 14KDW,
 - j) terenu 24MN z dróg 1KDW, 2KDW lub drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - k) terenu 25MN z dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW,
 - l) terenu 26MN z dróg 1KDW, 3KDW, 4KDW,
 - m) terenu 27MN z dróg 29KDW, 30KDW lub 7KDW w powiązaniu z drogą powiatową nr 2414W zlokalizowaną poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde:
 - a) 800 m² powierzchni działki budowlanej na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, z zastrzeżeniem §6 pkt 11,
 - b) 1000 m² powierzchni działki budowlanej na terenach 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na każde:
 - a) 400 m² powierzchni działki budowlanej na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, z zastrzeżeniem §6 pkt 11,
 - b) 500 m² powierzchni działki budowlanej na terenach 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m²;
- 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: 50%;
- 10) geometrię dachów:
- a) budynków na terenach 10MN, 11MN: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. d oraz pkt 11,
 - b) budynków na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 23MN: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12° albo dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. d oraz pkt 11,
 - c) budynków na terenach 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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;
- 12) maksymalną wysokość:
- a) budynków: 9,0 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 nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym:
 - na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN: 800 m²,
 - na terenach 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN: 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu:
 - na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN: 400 m²,
 - na terenach 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN: 500 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 10MN z dróg 2KDD, 26KDW,
 - b) terenu 11MN z dróg 2KDD, 26KDW,
 - c) terenu 12MN z dróg 1KDL, 23KDW,
 - d) terenu 13MN z dróg 22KDW, 23KDW, 26KDW,
 - e) terenu 14MN z dróg 21KDW, 22KDW,
 - f) terenu 15MN z dróg 20KDW, 21KDW,
 - g) terenu 16MN z dróg 24KDW, 26KDW,
 - h) terenu 17MN z dróg 17KDW, 18KDW,
 - i) terenu 18MN z dróg 16KDW, 17KDW,
 - j) terenu 19MN z dróg 15KDW, 16KDW,
 - k) terenu 20MN z dróg 17KDW, 18KDW, 25KDW,
 - l) terenu 21MN z dróg 16KDW, 17KDW, 25KDW,
 - m) terenu 22MN z dróg 15KDW, 16KDW, 25KDW,

n) terenu 23MN z drogi 25KDW.

§ 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, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
- b) na terenie 2MN/U – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- c) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
- d) 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 wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde:

- a) 800 m² powierzchni działki budowlanej na terenie 2MN/U, z zastrzeżeniem §6 pkt 11,
- b) 1500 m² powierzchni działki budowlanej na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;

4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na każde 400 m² powierzchni działki budowlanej na terenie 2MN/U, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;

5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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 oraz pkt 11,
- 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: 9,0 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 nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U: 1500 m²,

b) na terenie 2MN/U:

- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynkiem mieszkalno-usługowym lub budynkiem usługowym: 800 m²,

- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu: 400 m²;

15) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MN/U z drogi 1KDL,

b) terenu 2MN/U z drogi 1KDL,

c) terenu 3MN/U z dróg 1KDL, 2KDPJ,

d) terenu 4MN/U z dróg 1KDL, 2KDPJ,

e) terenu 5MN/U z dróg 1KDL, 1KDW,

f) terenu 6MN/U z dróg 1KDL, 1KDW,

g) terenu 7MN/U z dróg 1KDL, 1KDW, 4KDW.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,

b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,

c) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1500 m², z zastrzeżeniem §6 pkt 11;

4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

8) geometrię dachów:

a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 9,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;

10) maksymalną wysokość:

a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit b,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;

11) maksymalną liczbę kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 8MN/U z dróg 2KDL, 3KDD, 9KDW oraz projektowanej drogi, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) terenu 9MN/U z dróg 2KDL, 3KDD, 10KDW, 14KDW,
 - c) terenu 10MN/U z dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD, 27KDW.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, 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 wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na każde 500 m² powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 11;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków na terenach 11MN/U: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt 10,
 - b) budynków na terenach 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12° albo dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt 10,
 - c) gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit b,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 12) 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,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym: 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu: 500 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 11MN/U z dróg 2KDD, 26KDW, 28KDW,
 - b) terenu 12MN/U z dróg 19KDW, 20KDW, 24KDW, 25KDW,
 - c) terenu 13MN/U z dróg 18KDW, 19KDW, 26KDW,
 - d) terenu 14MN/U z dróg 18KDW, 19KDW, 25KDW.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 10) maksymalną wysokość budynków: 9,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg 1KDL, 6KDW,
 - b) terenu 2U z dróg 2KDD, 15KDW, 26KDW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usług publicznych oraz kultury,

- b) budynki i budowle kultury fizycznej, w tym między innymi boiska sportowe,
- c) obiekty rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona w formie ogólnodostępnych terenów rekreacji publicznej,
 - b) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²,
 - c) aleje i ciągi spacerowe, ścieżki pieszo-rowerowe,
 - d) zieleń ozdobna;
- 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) dachy budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków : 9,0 m,
 - b) budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) obiektów rekreacji: 4,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) terenu 1UP/UK: 1500 m²,
 - b) terenu 2UP/UK: 2000 m²,
 - c) terenu 3UP/UK: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1UP/UK z drogi 1KDL,
 - b) terenu 2UP/UK z dróg 1KDL, 1KDW,
 - c) terenu 3UP/UK z dróg 2KDL, 3KDD.

§ 16. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: pole golfowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg 8KDW, 2KDPJ lub na dotychczasowych zasadach, w powiązaniu z drogą powiatową nr 2414W zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 17. Dla terenu lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1EF, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ogniw fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli

- fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne,
- b) budynki i budowle stacji transformatorowych oraz magazynów energii;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,20;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) paneli fotowoltaicznych nad poziomem terenu: 4,0 m;
 - 7) geometrię dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 8) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDPJ.

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy inwentarskiej o powierzchni do 350 m², w ramach siedliska rolniczego;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RM z drogi 1KDL,
 - b) terenu 2RM z dróg 1KDL, 1KDW,

- c) terenu 3RM z drogi 1KDL,
- d) terenu 4RM z dróg 1KDL, 3KDD.

§ 19. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportowe, w tym boiska;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 19KDW.

§ 21. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) granicę strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko, obszaru lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenu 1EF;
- 2) pasy ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązuje nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu skablowania linii;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 23. 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 1KDL, 2KDL;
- 2) lokalizację terenów 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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 stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:
- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk 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 rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW:
- a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk 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 rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 6) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ:
- a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 7) dla terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR:
- a) przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 8) 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 stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

- b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - c) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) 4 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal gastronomiczny;
 - e) 1 stanowiska postojowego na 10 000 m² powierzchni terenów sportu i rekreacji,
 - f) 1 stanowiska postojowego na terenie 1EF;
 - 9) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
 - 10) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
 - 12) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) 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,
 - 14) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 13, 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 90 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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 150 mm,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych,

- f) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi 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 30 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, UP/UK, EF, RM,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
 - a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, UP/UK, EF, RM;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 24. 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 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 2MN/U: 800 m²,
 - b) na terenach 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 3UP/UK: 1000 m²,
 - c) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 1UP/UK: 1500 m²,
 - d) na terenach 1U, 2U, 2UP/UK, 1US, 1EF: 2000 m²;

- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

§ 25. 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 U, EF: 25%
- 3) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

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