



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2013 r.

Poz. 9353

UCHWAŁA Nr XXXIV/354/2013

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 19 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr LII/480/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący:

- 1) **Obszar I** – działki ewidencyjne nr 238, 239 i 240/16;
- 2) **Obszar II** – działki ewidencyjne nr 66/19, 66/20, 66/21, 66/22, 66/23, 66/24, 66/27, 66/28, 66/29, 66/30, 66/31, 61, 62, 63, 64, 65 oraz część działki nr ew. 66/17;
- 3) **Obszar III** – działki ewidencyjne nr 199/19, 199/20, 199/21, 199/22, 199/23, 199/24, 199/25, 199/27 i 199/28, które powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr 199/18.

2. Granice planu, wyznaczono na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących Załącznik nr 1, Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i będących jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 4,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 5.

§ 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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 miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustaleń dotyczących terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3.1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granice obszarów objętych planem (Obszar I, Obszar II i Obszar III);
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
 - d) numery ewidencyjne działek,
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi:
 - a) usługi i produkcja nieuciążliwa - **U/P**;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym - **MN_L**;
 - d) lasy – **ZL**;
 - e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
 - f) tereny infrastruktury technicznej - **IT**;
 - g) komunikacja:
 - teren przeznaczony na poszerzenie drogi ekspresowej (droga serwisowa) - **KD-S**;
 - droga dojazdowa i teren przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej - **KD-D**;
 - droga wewnętrzna - **KD-W**;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia inne:
 - a) wymiarowanie odległości;
 - b) granica obszaru o złożonych warunkach gruntowych (woda gruntowa powyżej 1m p.p.t.);
 - c) obszary niezdrenowane;

- d) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
 - e) **KD-E** – pasy technologiczne dla eksploatacji rowu melioracyjnego „Mrówka”;
 - f) oznaczenia przyległych do granic obszaru planu dróg z sąsiedniego MPZP;
- 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony środowiska i przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła;
- 6) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne.
- 7) infrastruktura techniczna:
- a) istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
 - b) granica pasa technologicznego linii energetycznej.

2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 6) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się w szczególności: powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym altany nie związane trwale z gruntem;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; funkcja ta musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;

- 11) **sięgacz dojazdowy** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m² w oddzielnych budynkach usługowych, działalności biurowo-administracyjnej, obsługi finansowej, usług zdrowia (za wyjątkiem szpitali), odnowy biologicznej i opieki społecznej, oświaty i kultury, gastronomii, zbiorowego zamieszkania, sportu i rekreacji oraz drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) **usługach i produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, a w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, składy, magazyny, budownictwo, usługi transportu, obsługi technicznej pojazdów mechanicznych, stacje paliw, usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000m², handlu hurtowego i ekspozycyjnego, centra wystawiennicze i konferencyjne, usługi hotelowe i gastronomiczne, usługi biurowo – administracyjne i finansowe.
- 16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 5.1. Ustala się, że obszary objęte planem przeznaczone zostaną na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Ponadto część **Obszaru I** zostanie przeznaczona na funkcje usług i produkcji nieuciążliwej, a część **Obszaru III** na funkcje z zakresu infrastruktury technicznej. Dla części istniejącego kompleksu leśnego, położonego w granicach **Obszaru I**, zaplanowano przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym, natomiast pozostała większa część lasu nie zmieni swego dotychczasowego przeznaczenia. Podstawowe funkcje realizowane będą wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną, stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. Na terenie **MN/U** zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych i stacji paliw.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące rozmieszczania reklam:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem reklam i szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 4m², wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku;
 - b) zakaz umieszczania nośników reklam ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
 - c) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamy na małych obiektach handlowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ściany obiektu;

2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

- a) lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bramjazdowych;
- b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w prześle stanowiącym 50% jego powierzchni dla terenu **1U/P** oraz 25% - dla terenów pozostałych;
- c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów); wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- d) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
- e) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m w **Obszarze I i III** dla działek położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
- f) nakaz narożnych ścięć linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5m x 5m;
- g) nakaz stosowania podobnych ogrodzeń co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi;
- h) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rowu melioracyjnego „Mrówka” w nieprzekraczalnej odległości 6m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- i) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż pozostałych rowów melioracyjnych otwartych w nieprzekraczalnej odległości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony części **Obszaru I** oraz części **Obszaru III** położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz dostosowania lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych z gruntem leśnym do istniejącego cennego drzewostanu i ukształtowania terenu;
- 4) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla części **Obszaru I** oraz części **Obszaru III** położonych w Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej;
 - w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;
- 6) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 8) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;

- 9) kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
- a) terenu **MN/U** jako „na cele mieszkaniowo - usługowe”;
 - b) terenów **MN** i **MN_L** jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 10) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych: AZP 60-64/25 i AZP 60-64/27) w formie stref ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy na działkach budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny;
 - b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy, powierzchnia ekspozycyjna) - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - c) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - f) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej i minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
 - g) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
 - h) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - i) dla usług gastronomicznych - 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - j) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
 - k) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - l) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - m) dla magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 3) dla harmonijnego rozwoju obszaru, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi za pomocą wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, nakaz lokalizacji budynków na działce od strony drogi publicznej i wewnętrznej – w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej, a od rowów otwartych w odległości minimum 5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m²;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach z gruntem leśnym – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej położonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) położonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 750m²;
 - dla zabudowy usług i produkcji nieuciążliwej - 3000m²;
- b) minimalne szerokości frontów działek:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 14m;
 - dla zabudowy usług i produkcji nieuciążliwej – 25m;
- c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg w przedziale 75°-105°, z wyłączeniem działek narożnych.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) **Obszaru I** – za pośrednictwem drogi serwisowej w ramach drogi ekspresowej (Al. Katowicka), której fragment terenu, przeznaczony na poszerzenie i jej urządzenie, został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **1KD-S** oraz za pośrednictwem dróg zlokalizowanych poza granicami planu i poprzez drogi wewnętrzne;
- b) **Obszaru II** – poprzez poszerzaną drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KD-D**, drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KD-W** oraz za pośrednictwem dróg zlokalizowanych poza granicami planu i poprzez drogi wewnętrzne;
- c) **Obszaru III** – poprzez drogę zbiorczą (ul. Grodziska) i drogę dojazdową (ul. Jemiołowa), której fragment, przeznaczony na narożne ścięcie u zbiegu z drogą zbiorczą, został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **2KD-D** oraz poprzez drogi wewnętrzne;

2) nakaz wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:

- a) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej: 8m - dla zabudowy mieszkaniowej, 10m - dla zabudowy usługowej wolnostojącej i z zakresu produkcji nieuciążliwej;
- b) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych, dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60m będzie zakończona placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
- c) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- d) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg o wymiarach minimum 5m x 5m;

3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;

4) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych należy unikać ich lokalizowania po obu stronach jednego rzędu działek;

5) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym, dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz dojazdowy, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 11 i w § 11 pkt 3;

6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:

- a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

- b) możliwość wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni (w tym kosze na śmieci, ławki);
- c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
- d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników;
- e) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów na terenach dróg.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa;
- 2) zapewnienie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg, zabezpieczającej możliwość budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągu rozbiorczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji sanitarnej oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów melioracyjnych, drenaży, kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 1 i 2, dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji na terenie **1ZL**, nie będą wymagać wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących lokalnych sieci wodociągowych zlokalizowanych w granicach planu lub jego bliskim sąsiedztwie, w tym:
 - dla Obszaru I – sieci zlokalizowanej wzdłuż Al. Katowickiej i ul. Grodziskiej;
 - dla Obszaru II - sieci zlokalizowanej poza granicami obszaru od strony wschodniej wzdłuż ul. Poziomkowej;
 - dla Obszaru III - sieci zlokalizowanej wzdłuż ul. Grodziskiej;
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - c) obowiązek zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz objęcia obszarów objętych planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących sieci kanalizacyjnych:
 - dla Obszaru I – sieci wzdłuż ul. Grodziskiej;
 - dla Obszaru III - sieci zlokalizowanej wzdłuż ul. Grodziskiej i ul. Jemiołowej;
 - b) obowiązek docelowego podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zastosowania szczelnych tymczasowych zbiorników na nieczystości przy nałożeniu obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych na terenach usług, produkcji nieuciążliwej oraz z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów zabudowy mieszkaniowej – do gruntu na terenie własnej działki;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym oleje niskosiarkowe) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy drewna stosowanego w kominkach;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejących sieci gazowych, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu lub jego sąsiedztwie:
 - dla Obszaru I – gazociągu wzdłuż Al. Katowickiej i ul. Grodziskiej;
 - dla Obszaru II – gazociągu wzdłuż ul. Poziomkowej;
 - dla Obszaru III – gazociągów wzdłuż ul. Grodziskiej i ul. Jemiołowej;
 - b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu lub jego sąsiedztwie: sieci napowietrznych przebiegających przez Obszar I; sieci napowietrznych przebiegających poza granicami Obszaru II od jego południowej i północno-wschodniej strony oraz sieci zlokalizowanych wzdłuż ul. Grodziskiej dla Obszaru III;
 - b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - d) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
- 11) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
 - a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanej wzdłuż Al. Katowickiej i ul. Grodziskiej dla Obszaru I oraz wzdłuż ul. Grodziskiej dla Obszaru III;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
 - c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie;
 - b) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej:
 - a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszaru, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
 - b) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów dopuszczenie likwidacji lub przebudowy, w tym przeniesienia na granice działki i przekrycia rowów melioracyjnych, w przypadku braku możliwości likwidacji wynikającej z ich funkcjonowania;
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
 - e) nakaz odsunięcia zabudowy od rowów melioracyjnych zgodnie z § 9 pkt 3 lit. b), a ogrodzeń zgodnie z § 6 pkt 2 lit. h) oraz i);
- 2) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p.p.t.):
 - a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
 - b) nakaz prowadzenia wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - c) zakaz podpiwniczania obiektów;
- 3) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV tzn. w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
 - c) w przypadku likwidacji lub przebudowy linii na kablową ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu tracą moc;
- 4) dla terenów **U/P** i **MN/U** ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, pod warunkiem likwidacji obiektu tymczasowego z chwilą zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy lub od złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji docelowej.

Rozdział

3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenu usług i produkcji nieuciążliwej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi i produkcja nieuciążliwa, zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe; zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m²; przy czym dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 15m, z zastrzeżeniem ustaleń z § 12 pkt. 11 lit. c);
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji – 4;
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 70%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%;

- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8;
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - j) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - k) odległość zabudowy obiektów usług i produkcji wzdłuż wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową ustala się na wielkość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy z zakresu usług i produkcji;
 - l) dla zabudowy istniejącej:
 - dla budynków lub ich części usytuowanych zgodnie z liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i odbudowę oraz remont i przebudowę w ramach dotychczasowej funkcji;
 - dla budynków istniejących lub ich części wykraczających swoim obrysem poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się zachowanie i remont;
 - prace budowlane, o których mowa powyżej, dla zachowania istniejącej funkcji mieszkaniowej są możliwe pod warunkiem zastosowania skutecznych zabezpieczeń przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą **1KD-S** oraz sąsiedztwa z zabudową z zakresu usług i produkcji, w tym rozwiązań technicznych i materiałów o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej oraz zieleni izolacyjnej;
 - m) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - n) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 4;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;
 - c) ustalenia zgodne z § 13 pkt 4;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - ustalenia zgodne z § 8;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, usługi, zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²;
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m²; wbudowana funkcja mieszkaniowa; drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 1500m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m²;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 750m²;
- dla zabudowy usługowej 3000m²;
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej położonej częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) i częściowo poza WOChK; jeżeli co najmniej połowa powierzchni działki stanowić będzie obszar chroniony, wówczas należy przyjąć ustalenia takie, jak dla nowo wydzielanych działek położonych w WOChK;

b) maksymalną wysokość:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 12m;
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;

c) maksymalną liczbę kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;

d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 50%, a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - 40%;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 40%, a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - 50%;

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5; a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego – 1,2;

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem lit. i) oraz j);

i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 2000m², dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego, o ile zostanie wykazana możliwość podziału geodezyjnego zgodnego z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi prawa budowlanego i o gospodarce nieruchomościami;

j) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000m² dopuszcza się realizację:

- budynków usługowych lub
- jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego, w tym z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym lub
- jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego, w tym z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym;

k) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;

l) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

m) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;

- n) odległość zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową ustala się na wielkość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej;
 - o) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - p) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 4;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. a);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
 - c) ustalenia zgodne z § 13 pkt 4;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²;
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m²; drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 750m²;
 - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej położonej częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) i częściowo poza WOChK; jeżeli co najmniej połowa powierzchni działki stanowić będzie obszar chroniony, wówczas należy przyjąć ustalenia takie, jak dla nowo-wydzielanych działek położonych w WOChK;
 - dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych położonych częściowo na terenie **1MN_L** i częściowo na terenie **1MN_L**, pod warunkiem zastosowania ustaleń takich jak dla terenu **1MN_L**;
 - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;

- c) maksymalną wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - 12m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 40%, a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%, a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu 70%;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; a na działkach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 0,9;
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
 - i) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit. j);
 - j) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 2000m² dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego, o ile zostanie wykazana możliwość podziału geodezyjnego zgodnego z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi prawa budowlanego i o gospodarce nieruchomościami;
 - k) nakaz zastosowania skutecznych zabezpieczeń przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą **1KD-S** oraz z zabudową z zakresu usług i produkcji, w tym rozwiązań technicznych i materiałów o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej i zieleni izolacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej na terenie **1MN** na działkach budowlanych bezpośrednio graniczących z terenem **1U/P**;
 - l) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - m) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - n) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - o) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - p) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 4;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. b);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
 - c) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - ustalenia zgodne z § 8;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN_L**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym realizowana jako zabudowa wolnostojąca; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²,
- b) dopuszczalne: usługi wbudowane, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m²; drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m²;
- b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych położonych częściowo na terenie **1MN_L** i częściowo na terenie **1MN**, pod warunkiem zastosowania ustaleń takich jak dla terenu **1MN_L**;
- c) maksymalną wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 9,5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
- d) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 2 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 20% i nie więcej niż 400m²;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 70%;
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- i) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego;
- j) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
- k) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- l) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
- m) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
- n) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 3 i 4;
- b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
- c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
- d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. b);

4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;

5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
- b) wskaźnik parkingowy – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - ustalenia zgodne z § 8;

7) następujące zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;

8) następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 19. Dla lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy;
- b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, że nie będą wymagać wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- c) zakaz lokalizacji reklam;
- d) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ochrony terenu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

4) zasady obsługi komunikacyjnej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - ustalenia zgodne z § 8.

§ 20. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów i kanalizacji, w tym przepompownia ściegów; z dopuszczeniem zieleni; ciągów pieszo-jezdných oraz miejsc parkingowych;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – 10%;
- b) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
- c) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 5;
- b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 4;
- c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
- d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
- e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;

4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
- b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;

5) zasady obsługi komunikacyjnej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1 lit. c);

6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;

7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 21. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-S**, **1KD-D**, **2KD-D** oraz **1KD-W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: poszerzenie dróg publicznych klasy ekspresowej i dojazdowej oraz droga wewnętrzna, z dopuszczeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia dla ruchu drogowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji reklam;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2 lit. a) i b);
 - c) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 11 pkt. 6;
- 6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol	nazwa drogi	klasa	projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	zasady zagospodarowania
1	1KD-S	Al. Katowicka	ekspresowa	zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, teren przeznaczony na poszerzenie i urządzenie drogi ekspresowej wraz z drogami serwisowymi	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu
2	1KD-D		dojazdowa	8m	jezdnia i chodnik
3	2KD-D	ul. Jemiołowa	dojazdowa	10m, teren wyznaczony w planie stanowi narożne ścięcie linii rozgraniczających dróg o wymiarach minimum 5m x 5m - zgodnie z rysunkiem planu	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu

§ 22. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 5% dla terenów **MN** i **MN L**, 10% dla terenów **MN/U**, 20% dla terenów **U/P** oraz 1% dla terenów **ZL**, **IT**, **KD-S** i **KD-D**.

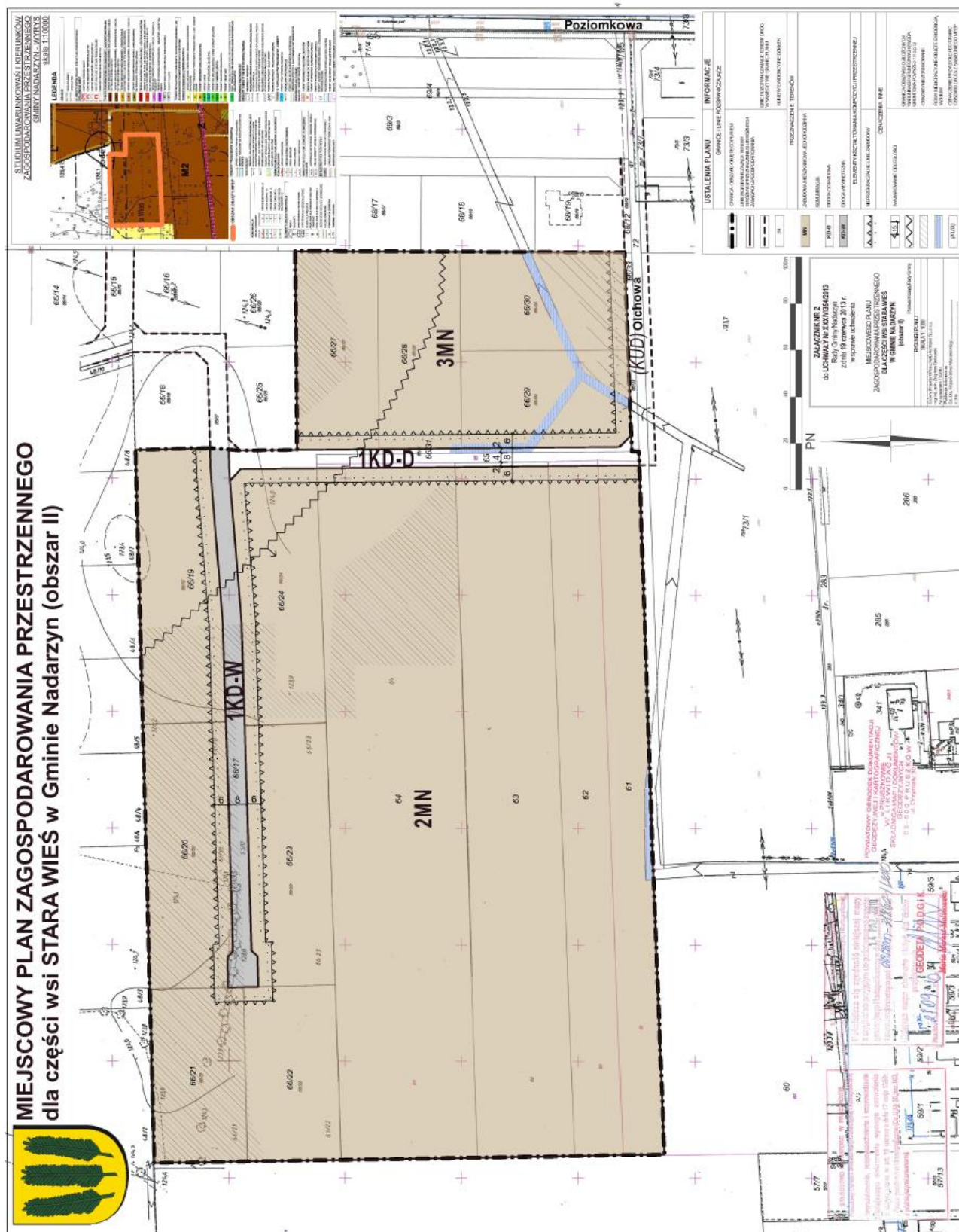
§ 23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003r., (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 231 z dnia 1 września 2003r., poz. 6064) oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/574/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 sierpnia 2004r., (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 264 z dnia 22 października 2004r., poz. 7212).

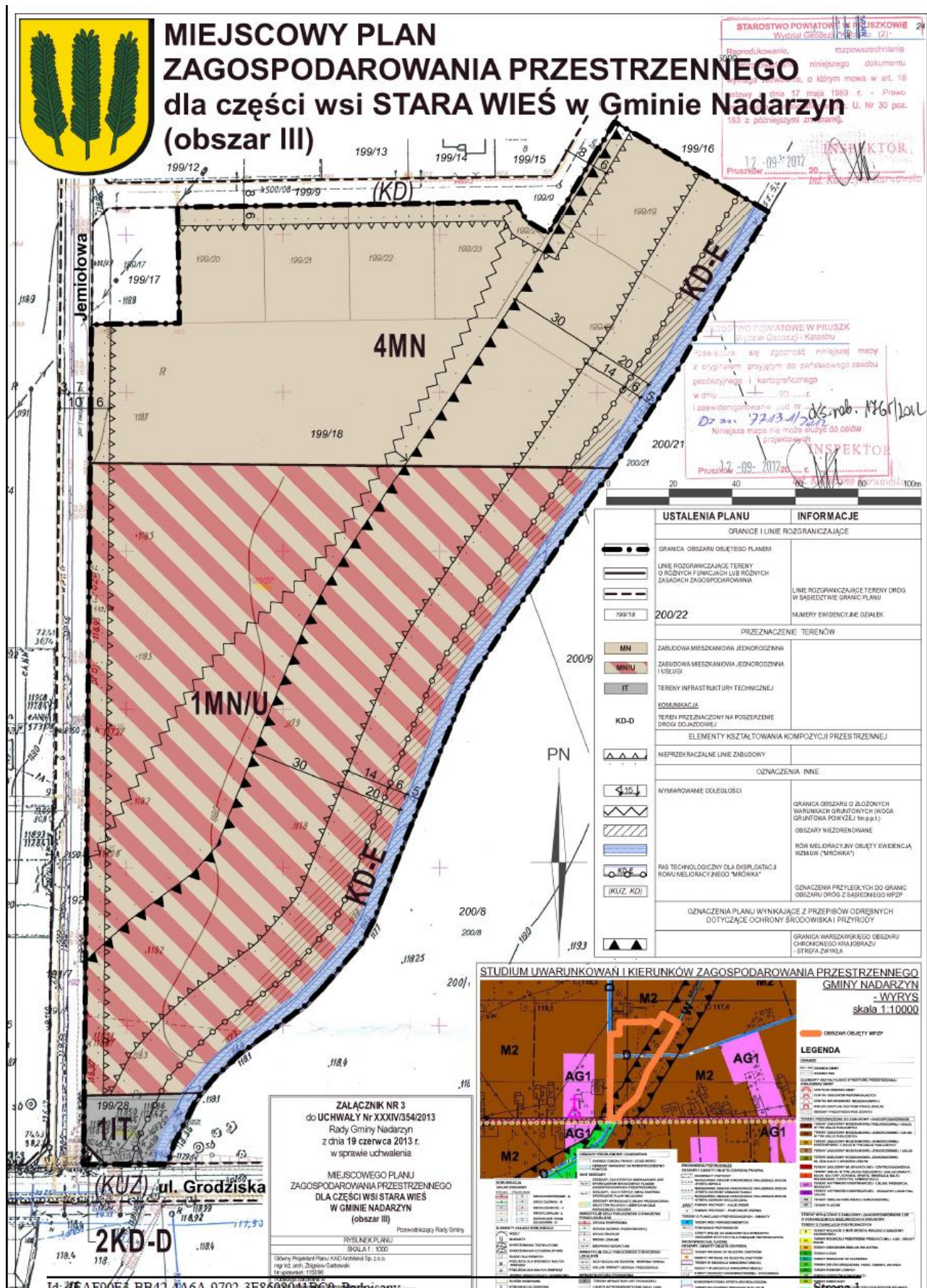
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Waclawiak







ZALĄCZNIK Nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/354/2013
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwag			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	ona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8	9	10	11	
1	22.03.2013	Alicja Pałczyńska	Wnosi o przekwalifikowanie części terenu 1U/P na 1MN, stanowiącego ogrodzony obszar fragmentu działki ewidencyjnej.	dz. ew. nr 239 Stara Wieś obszar I	1U/P - usługi, produkcja	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	-	TAK	Uwaga w całości nie uwzględniona z powodu konieczności zachowania zgodności mppz z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przekwalifikowanie części terenu 1U/P na 1MN, stanowiącego ogrodzony obszar fragmentu działki ewidencyjnej, stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. Na rysunku projektu planu dokonano przesunięcia linii rozgraniczającej tereny 1MN i 1U/P w kierunku południowym, w celu umożliwienia wydzielania poza działką budowlaną niezbędnej drogi wewnętrznej.	

ZAŁĄCZNIK Nr 5
do Uchwały Nr XXXIV/354/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Stara Wieś w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), art. 211-232 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Gminy Nadarzyn określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji – dotyczy części dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D** oraz **2KD-D**;
- 2) budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Podczas realizacji zagospodarowania obszarów objętych planem zaplanowano docelowo modernizację, rozbudowę i budowę dróg publicznych. W ramach realizacji tych inwestycji zaplanowano budowę jezdni i chodników oraz budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby zaplanowanego zagospodarowania.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Nadarzyn, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe i energię elektryczną będzie realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.). Dopuszcza się zawarcie porozumień finansowych z poszczególnymi podmiotami.