



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 grudnia 2016 r.

Poz. 11222

UCHWAŁA NR XXIV.317.2016 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późn.²⁾), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.³⁾), oraz na podstawie uchwały Nr XLI/406/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 5 lutego 2014r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn zmienionej uchwałą Nr XXII.279.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2016r. sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XLI/406/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 5 lutego 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014r. oraz uchwałą XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Obszar planu obejmuje działki ewidencyjne nr 588/16 i 588/17 oraz części działek ewidencyjnych nr 586/15, 587/2, 587/14 i 588/15.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.

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

1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) rowy melioracyjne do przebudowy, przesunięcia lub skanalizowania;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkaniowej od strony drogi KDG;
- 7) funkcje terenów oznaczone literami lub literami i cyframi.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;
- 2) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 3) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W planie nie określa się: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu w środowisku dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających drogi, od innych obiektów lub granic działki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5 m, a także obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;
- 3) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć określoną w procentach część powierzchni działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy;
- 5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części, z uwzględnieniem rotacji;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej budynku, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym dopuszczona funkcja zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określoną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na danej działce budowlanej przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 10) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 11) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny. Przepusty w ogrodzeniach powinny być wykonane w cokołach przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 15 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 10 m;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gruntu i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Usługi prowadzone są jako wbudowane lokale użytkowe, lub w oddzielnych budynkach. Jako działalność usługową należy rozumieć, w szczególności: usługi handlu detalicznego, ochrony zdrowia (gabinet lekarski, stomatologiczny), odnowy biologicznej, oświaty, edukacji, kultury, usługi biurowe (biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownia projektowa), obsługa nieruchomości, gastronomi, turystyki, sportu, działalności weterynaryjnej; drobne usługi rzemieślnicze, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Rozdział 3. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNN**;
- 2) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 3) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) teren komunikacji przeznaczony pod drogę publiczną wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza), infrastrukturę techniczną i zieleń, określone dalej jako teren **KDG** – teren drogi głównej.

2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej klasy głównej KDG.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej KDG - jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- na elewacjach budynków tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m²,
- szyldów semaforowych o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
- słupów ogłoszeniowo - reklamowych o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), o wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm,
- reklam świetlnych posiadających własne wewnętrzne źródło światła i podświetlanych posiadających własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenia wystaw,

b) zakazuje się:

- lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
- nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu,
- lokalizacji nośników reklamowych na drzewach, na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach), na obiektach małej architektury chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki;

- 2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

a) dopuszcza się:

- sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi 2KDG i 9KDW, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
- przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,

b) nakazuje się:

- odsunięcie ogrodzeń od gazociągów na odległość określoną w przepisach odrębnych,
- odsunięcie ogrodzeń na odległość 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu otwartego,
- stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25 % jego powierzchni, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu, nie wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek oraz ogrodzeń boisk sportowych,
- stosowanie tuneli ekologicznych,
- stosowanie narożnych ściąg linii ogrodzeń dla dróg wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5m x 5m,
- stosowanie podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi,

c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);

3) dotyczące lokalizowania obiektów małej architektury:

- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
- b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości do 3m.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K., obejmującej tereny w obszarze planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących W.O.CH.K.;
- 2) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność usługową, posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych lub do ziemi;
- 6) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej drogi KDG, określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także:
 - a) zakaz lokowania funkcji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) odsunięcie zabudowy z funkcją mieszkaniową poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku i odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 8) zachowanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej; powierzchnie te winny być określane zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 4;

9) nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy, ustala się:

- 1) przyjmuje się wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: w oznaczonym na rysunku planu części pasa technologicznego w obszarze planu (cały pas technologiczny wynosi 19 m na stronę, licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV), obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych; zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) oznacza się rów melioracyjny oraz dopuszcza się zmianę jego przebiegu (przesunięcie), przebudowę lub skanalizowanie.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, w tym dróg przyległych do granic planu, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) ustala się odsunięcie obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z istniejącą zabudową mieszkaniową na odległość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
 - b) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
 - c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku.

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

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;

- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
 - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - c) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem dróg w pasie pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, ustala się
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanej z ujęcia poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć na działkach budowlanych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej (rozdzielczej) w systemie grawitacyjno – pompowym poprzez kolektory o minimalnej średnicy 0,20 m i z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie stosowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
 - c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, z terenów usług oraz z dróg i parkingów (po ich podczyszczeniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego) do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowu lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) ustala się zagospodarowywania wód opadowych na terenie działek budowlanych,
 - c) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru);
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjno – pomiarowej I^o Sękocin i Sokołów oraz Janki połączonej ze stacją redukcyjno – pomiarową I^o Radziejowice gazociągiem Ø200 mm wzdłuż Trasy Katowickiej (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i przyległe do obszaru planu oraz planowany układ napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z istniejących (poza obszarem planu) lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,

- b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych (pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy),
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru i urządzeń kogeneracji;
- 7) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozproszanie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

- 1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym obszaru planu stanowi wydzielona liniami rozgraniczającymi droga klasy głównej KDG „Paszkowianka” poprzez skrzyżowania poza obszarem planu;
- 2) układ drogowy obsługujący obszar planu obejmuje:
 - a) jezdnię serwisową KDs w terenie KDG,
 - b) drogę wewnętrzną 9KDW;
- 3) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy poprzez sięgacze dojazdowe oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem następujących parametrów i zasad: szerokość drogi wewnętrznej: nie mniejsza niż 8 m - dla zabudowy mieszkaniowej, nie mniejsza niż 10 m - dla zabudowy usługowej;
- 5) projekty przebudowy i budowy układu drogowego winny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy dróg rowerowych, lokalizowanych, co najmniej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu;
- 6) rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego winny uwzględniać potrzeby w zakresie komunikacji pieszej obejmującej chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi; zakaz nie dotyczy pachółków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

2. Ustala się następujące zasady realizacji oraz określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - c) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 łóżek,

- d) dla usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług biurowo - administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług finansowych - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - h) dla usług kultury - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - k) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej do 60 m² i 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni całkowitej,
 - l) dla usług wbudowanych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 2 lit j i l, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 12.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m² powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MNN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie MNN usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %,
 - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy 9,5m, w tym:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
 - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
 - f) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
 - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 6 pkt 3,
 - i) w zakresie geometrii dachów:
 - dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,
 - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym),
 - b) na 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :

- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°,
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od drogi 9 KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną : odpowiednio zgodnie z § 10.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.

§ 13. 1. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U/MN i 3U/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi w oddzielnych budynkach w tym usługi handlu do 1000 m² powierzchni sprzedaży, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na działce budowlanej, ustala się:
 - a) budynki z usługami,
 - b) budynki z usługami z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,
 - c) budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługowa,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach U/MN usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 2,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy 12m, w tym:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
 - 12 m dla budynków usługowych,

- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,

f) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,

g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,

h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 6 pkt 3,

i) w zakresie geometrii dachów:

- dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,

- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na 2000 m² dla budynków z usługami,

b) na 2000 m² dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,

c) na 2000 m² dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;

d) na 1000 m² dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;

4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :

1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) 20 m dla budynków z usługami,

b) 20 m dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,

c) 20 m dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt. 2 i 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od drogi 9KDW, jezdni KDs w drodze KDG oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** : odpowiednio zgodnie z § 10.

8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie określa się.

9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 14. 1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu **9KDW**, (ul. Kokosowa) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, obiekty małej architektury, zieleń urządzone;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się w obszarze planu zmienną szerokość w liniach rozgraniczających drogi 9KDW zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio od 2m do 8m;
- 2) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi 9KDW, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się jezdnie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo gaśniczych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z drogi 9KDW;
- 6) w terenie 9KDW, zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu (przesunięcie), przebudowę lub skanalizowanie rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy : nie określa się.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z § 10.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 0 %.**

§ 15. 1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu **2KDG** (część planowanej drogi „Paszkowianka”), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, droga rowerowa, jezdnia obsługująca (serwisowa);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą odcinka drogi 2KDG wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;

2) w obszarze planu (odcinki z odpowiednim pasem terenu) ustala się dwie jezdnie z pasem dzielącym, co najmniej 2 pasy ruchu w jednym kierunku o szerokości według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu

KDG, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

4) w terenie KDG zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;

5) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo - wodne i akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

6) obsługa terenów przyległych poprzez jezdnię obsługującą (serwisową KDs);

7) powiązania z drogą KDG poprzez skrzyżowania w poziomie terenu (poza obszarem planu);

8) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną : odpowiednio zgodnie z § 10.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub wykorzystanie terenu pod miejsca do parkowania.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

w wysokości: 0 %.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn

Danuta Waclawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI STRZENIÓWKA W GMINIE NADARZYN - OBSZAR II

RYСУNEK PLANU
SKALA 1:2000



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV.317.2016
RADY GMINY NADARZYN
Z DNIA 30 listopada 2016 r.

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- ROWY MELIORACYJNE DO PRZEBUDOWY, PRZESUNIĘCIA LUB SKANALIZOWANIA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- LINIE ZABUDOWY NIENAPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY NIENAPRZEKRACZALNE DLA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ OD STRONY DROGI KDG

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- MNs - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDG - TEREN DROGI GŁÓWNEJ

ODZACZENIE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA POTENCJALNEGO ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110kV

INFORMACJE

- GRANICE GMINY
- GRANICE WŁAŚNOŚCI (ORIENTACYJNE)
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- WYMIARY POZA OBSZAREM PLANU

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI

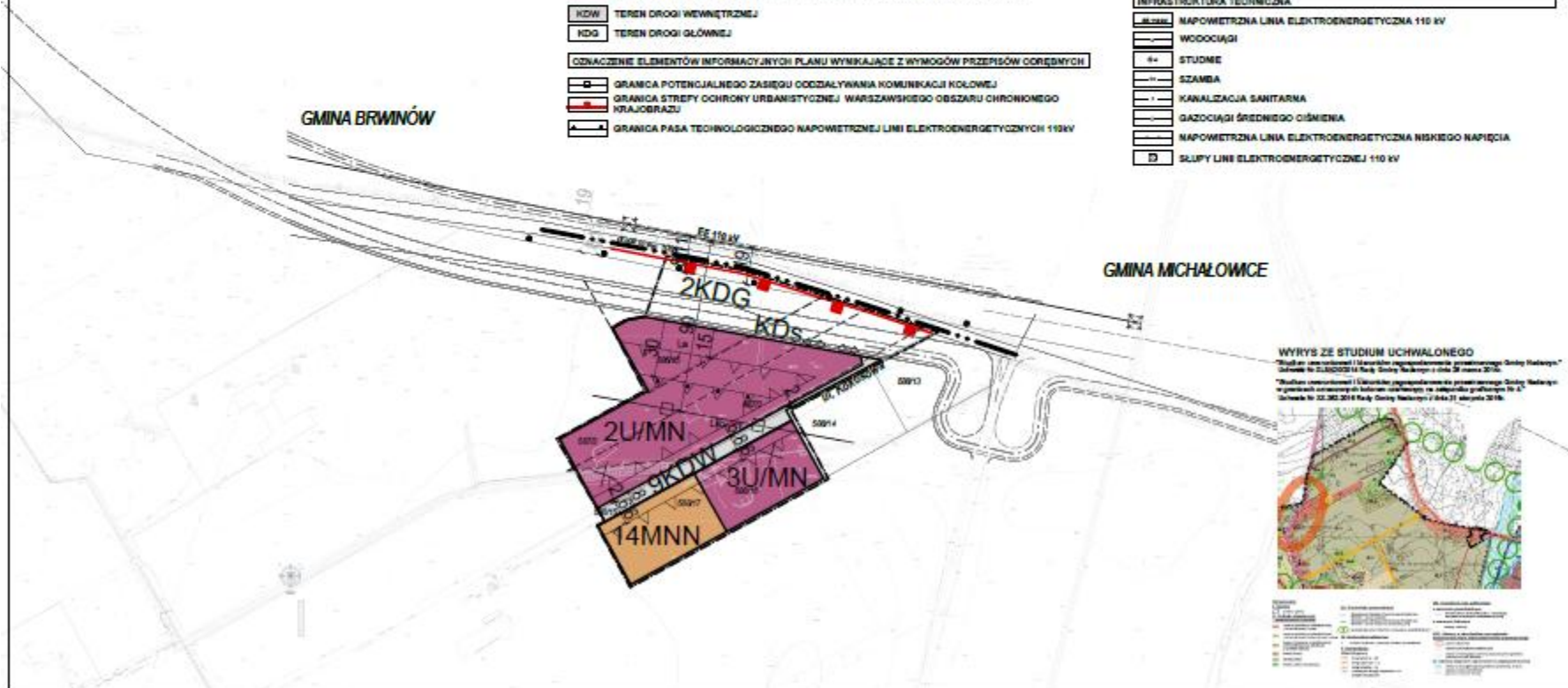
- OSIĘ DROG, JEZDNE
- JEZDNI OBSŁUGUJĄCE (SERWISOWE)
- DROGI ROWEROWE

UŻYTKO GRUNTOWE

- GRANICA GRUNTU LEŚNEGO (LASU)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- WODOCIĄGI
- STUDNIE
- SZAMBA
- KANALIZACJA SANITARNA
- GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- SŁUPY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV



WYRYS ZE STUDIUM UCHWAŁONEGO
"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn" uchwalone 14.03.2012 r. przez Radę Gminy Nadarzyn z dnia 28 marca 2012 r.
"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn" w granicach określonych uchwałą uchwaloną na sesji Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27.09.2016 r. uchwalone 14.10.2016 r. przez Radę Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2016 r.



| Symbol | Opis | Symbol | Opis |
|--------|-----------------------------|--------|-----------------------------|
| | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK | | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK |
| | WYMIARY POZA OBSZAREM PLANU | | WYMIARY POZA OBSZAREM PLANU |
| | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK | | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK |
| | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK | | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK |

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIV.317.2016
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II

| 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 | |
|--|-------------------|---|-------------|---|---|--|------------------------|---|------------------------|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
| I wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn, w tym obszar II odbyło się w dniach od 1 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 16 stycznia 2015 r. W ustalonym terminie zgłoszono 2 uwagi do obszaru planu. | | | | | | | | | |
| 1. | 1.12.2014r. | Osoba fizyczna | j.n. | Ustalenia planu | odnośnie : -nośników reklamowych - skrzyżowań dróg - bufora pomiędzy zabudową MNN i MWU, - klasy ulicy Jodłowej | | 1+ 2+ 3+ 4+ | | 1+ 2+ 3+ 4+ |

| | | | | | | | | |
|---|--------------|----------------|------|-----------------|--|--|---|---|
| <p>Wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zmianę ustaleń § 6 pkt 1 lit a pierwsze tiret dotyczące powierzchni tablic i urządzeń reklamowych, 2. zaprojektowanie ronda na skrzyżowaniu drogi KDZ i 7KDD, 3. zmianę przeznaczenia terenów MNN przy drogach 7KDD i 3KDD, 4. zmianę klasy ul. Jodłowej z KDL na KDZ. | | | | | | | | |
| <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</p> <p>Ad. 1 pozostawia się ustalenia z projektu planu.</p> <p>Ad. 2 plan nie ustala rozwiązań technicznych w liniach rozgraniczających dróg. Odsunięto odpowiednio linię zabudowy w terenie 1MNU – nie dotyczy obszaru II .</p> <p>Ad. 3 pozostawia się przeznaczenie MNN w sąsiedztwie dróg 7KDD i 3KDD. Drogi stanowią wystarczający bufor pomiędzy zabudową MNN i MWU – nie dotyczy obszaru II .</p> <p>Ad. 4 pozostawia się ulice Jodłową w klasie KDL zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań – nie dotyczy obszaru II .</p> | | | | | | | | |
| 2 | 14.01.2015r. | Osoba fizyczna | j.n. | Ustalenia planu | Odnosnie ustaleń dla terenu 2U/MN na działce ew. nr 587/2: | | + | + |
| <p>Wnosi o:</p> <p>nie ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na działkach w obszarze 2U/MN, na których , co najmniej w połowie występuje grunt leśny,</p> | | | | | | | | |
| <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</p> <p>Pozostawia się ustalenia projektu planu ze względu na ustalenia studium.</p> | | | | | | | | |
| <p>Ponowne wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- w tym obszar II, odbyło się w dniach od 18 maja 2015 r. do 16 czerwca 2015 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 30 czerwca 2015r. W ustalonym terminie nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.</p> | | | | | | | | |

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do uchwały Nr XXIV.317.2016
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że po stronie Gminy Nadarzyn nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar II.