

12. Szkoła Podstawowa w Glebie.
13. Gminna Biblioteka Publiczna w Kadzidle im. Wojciecha Woźniaka.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jacek Płoski

7338

UCHWAŁA Nr LIII/510/2010

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ²⁾) oraz uchwały nr XXXIX/346/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa, stwierdzając zgodność z ustaleniami 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 uchwala, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Walendów zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący działkę nr ew. 138 i część działki nr ew. 98/2, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy, południa i zachodu: granica działki nr ew. 138;
 - 2) od wschodu: oś działki nr ew. 98/2;
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – strefy zabudowy;

3. Oznacza się na rysunku planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) zasięg terenów zdrenowanych;
 - 2) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

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 i przyrody;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 3) ekologicznych paliwach - należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
 - 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 5) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m²;
 - 6) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejść do budynków (schoarów zewnętrznych, ramp);
- 9) nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia dachu skośnego, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 10) niepublicznej drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 11) niezbędnych usługach osiedlowych - należy przez to rozumieć w szczególności: usługi oświaty (przedszkole), sportu (boiska, fitness klub), kultury (klub);
- 12) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy, szyldy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 13) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 14) odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu - należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: jako strefy kontrolowane lub jako odległości podstawowe;
- 15) parkingu zielonym – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub ławkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 16) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 17) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. -- wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. Na terenach zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji do powierzchni biologicznie czynnych wlicza się także powierzchnie boisk, bieżni, rzutni, skoczni i placów zabaw dla dzieci – niezależnie od ich konstrukcji. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 18) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z

- przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 19) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub inwestycyjnej zajęta przez nadziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub wszystkich budynków na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków oraz ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki, altan, pergoli - wyrażoną w jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
 - 20) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 21) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki budowlanej lub inwestycyjnej, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
 - 22) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 23) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki budowlanej lub inwestycyjnej, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, nie więcej niż 40% jego powierzchni całkowitej;
 - 24) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 25) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
 - 26) strefie zwykłej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu- W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870);
 - 27) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem;
 - 28) tunelach ekologicznych - należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności ssaków wielkości jeża, płazów i gadów. Przerwy w cokole ogrodzenia powinny być wykonane na wysokości poziomu terenu, mieć średnice, co najmniej 15cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
 - 29) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 30) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych;
 - 31) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

32) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

33) zabudowie w zorganizowanym osiedlu - należy przez to rozumieć zabudowę, wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną, niezbędnymi usługami osiedlowymi, powiązane ze sobą funkcjonalnie i technicznie.

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

Dział II Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MN1;
- 2) teren wód powierzchniowych - rzeka Utrata - oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 3) teren komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ - część terenu publicznej drogi zbiorczej.

2. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
3. Ustala się, że teren KDZ, jako część drogi gminnej, jest przeznaczony pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Nadarzyn.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska oraz wymogów przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8.

1. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w której obowiązują przepisy rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 26 oraz przepisy o ochronie przyrody i środowiska.

2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zarzewień nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji prac ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 6) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru brzegów rzeki Utraty za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych;
- 7) w odległości 20m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych – rzeki Utraty, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej, sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, zbiorników retencyjnych, oraz wyznaczenia wydzielonych stref dostępnych dla zwierząt.
3. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.
5. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, poprzez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych.
6. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, zieleni przyulicznej i nadwodnej. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji dróg, zbiorników retencyjnych lub zabudowy, wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu. W przypadku konieczności usunięcia drzew dla realizacji inwestycji nie będących inwestycjami celu publicznego nakazuje się wykonanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych właściwych dla siedlisk.
7. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonego na rysunku planu terenu do rodzaju określonego w przepisach Prawa ochrony środowiska.
8. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.
9. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z obowiązkiem segregowania odpadów.

§ 9.

1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Dla konserwacji rzeki Utraty i otwartych rowów melioracyjnych ustala się zachowanie dostępności w postaci „drogi eksploatacyjnej”.

Rozdział 3

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

Oznacza się na rysunku planu zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty, w którym przyjmuje się ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepi-

sach odrębnych Prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w części wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż rzeki Utraty ustala się zakaz zabudowy wynikający z Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dział III
**Ustalenia szczegółowe dla terenów
o różnym przeznaczeniu**

Rozdział 1
**Tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej**

§ 11.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN1 położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla terenu MN1 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędnymi usługami osiedlowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną (drogi wewnętrzne) i zielenią urządzoną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, urządzenia ochrony przeciwpożarowej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, kioski, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej usługi, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 32, jako lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w oddzielnych budynkach,
 - b) przepompownie ścieków, stacje transformatorowe 15/0,4kV,
 - c) urządzenia wodne zabezpieczające przed powodzią (w tym zbiorniki retencyjno - odparowywalne).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się budynki mieszkalne w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - 2) ustala się następujące zasady kształtowanie układu urbanistycznego osiedla:
 - a) ogrody powinny koncentrować się wewnątrz kwartałów zabudowy, a w projektach zagospodarowania poszczególnych działek należy uwzględnić oddzielenie zabudowy, od strony dróg, szpalerami drzew lub żywopłotem,
 - b) budynki należy sytuować wzdłuż uliczek lub koncentrować wokół placów komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się wydzielenie przejść pieszych z zielenią,
 - d) ustala się nowe nasadzenia w formie: zieleni towarzyszącej drogom wewnętrznym, zespołów zieleni urządzonej lub zieleni towarzyszącej urządzeniom sportu i wypoczynku;
 - 3) wzdłuż brzegu rzeki Utraty ustala się zachowanie pasa terenu zgodnie z rysunkiem planu od granicy działki nr ew. 98/2 jako ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym z 6-cio metrowym pasem terenu dla obsługi eksploatacyjnej rzeki Utraty (w tym 3,5m na terenie dz. nr ew. 138) oraz dopuszcza się lokowanie urządzeń wodnych zabezpieczających przed powodzią (w tym zbiorników retencyjno - odparowywalnych);
 - 4) na jednej działce budowlanej o ustalonym normatywie ustala się: budowę jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej;
 - 5) dopuszcza się budynki mieszkalne z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych;
 - 6) budynki gospodarcze i garażowe mogą być realizowane tylko jako zintegrowane z bryłą budynku mieszkalnego i nie mogą przekraczać 60m² powierzchni zabudowy;
 - 7) dopuszcza się wydzielenie, nie więcej niż pięć działek budowlanych dla potrzeb zlokalizowania w oddzielnych budynkach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz wydzielenie działek dla obiektów infrastruktury technicznej;
 - 8) ustala się harmonizowanie zabudowy: dotyczy wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) dla terenu MN1 położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia, o których mowa w § 8;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia zapisane w § 9;
 - 3) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi;
 - 4) w projektach zagospodarowania należy uwzględnić zagospodarowanie zielenią niską korytarza nad rzeką Utratą pomiędzy granicą dz. nr ew. 98/2, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 5) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska ustala się przyporządkowanie terenu MN1 pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z zabudową wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
 - 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej z wolno stojącymi budynkami usług lub z obiektami infrastruktury technicznej.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w strefie zabudowy wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ (poza obszarem planu),
 - b) wzdłuż rzeki Utraty zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 10,
 - c) w odległości nie mniejszej niż 6m pomiędzy linią rozgraniczającą drogi 1KDD (poza obszarem planu) oraz w odległości nie mniejszej niż 6m od południowej granicy obszaru planu;
 - 2) ustala się sytuowanie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6m pomiędzy granicą działki pełniącą funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej, a trwałymi elementami konstrukcyjnymi budynków takimi jak: taras na kolumnach, wykusze,
 - b) powyższe ustalenie nie dotyczy budowy garaży wysuniętych przed elewacją frontową budynku mieszkalnego i odsuniętych, co najmniej 1m od granicy działki pełniącą funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej,
 - c) wzdłuż ciągów pieszych z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych,
 - d) w odległości nie mniejszej niż 3,5m od otwartego rowu melioracji szczegółowej;
 - 3) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych lub od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 4) dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dróg lub granicą działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 5) przy wjazdach na osiedle, w granicy działki sąsiedniej i pomiędzy linią rozgraniczającą dróg 2KDZ lub 1KDD, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokowanie parterowych portierni;
 - 6) dopuszcza się etapową, (nie jednocześnie) budowę i rozbudowę budynków, przy granicy działki budowlanej jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
 - 7) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej usługami w oddzielnych

- budynkach lub z obiektami infrastruktury technicznej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej i na 2 dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach;
- 8) ustala się:
- a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (z kondygnacją w dachu włącznie) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m,
- b) maksymalną wysokość portierni lub garaży (zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym sytuowanych w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej) na 4m;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznych połaciach i o nachyleniu połaci od 10° do 45° , dopuszczając doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 10) dopuszcza się dachy płaskie, do 10° dla usług w oddzielnych budynkach na wydzielonych działkach budowlanych;
- 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
- c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym między innymi Siding,
- d) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych wzdłuż uliczki, placu i na działce;
- 12) dopuszcza się:
- a) wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w tym usługi handlu do 50m^2 powierzchni sprzedaży,
- b) w oddzielnych budynkach usług usługi handlu do 200m^2 powierzchni sprzedaży;
- 13) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- a) umieszczania nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
- b) nie umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni,
- c) lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej maksymalnie 2m^2 na jednej działce budowlanej,
- d) umieszczania reklam na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną,
- e) lokalizowania nośników reklamowych nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- f) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury,
- g) ustalenia powyższe nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
- b) dopuszcza się ogrodzenia działek nie bliżej niż wzdłuż granicy pasa terenu wyznaczonego dla obsługi eksploatacyjnej rzeki Utraty, z uwzględnieniem granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- c) dopuszcza się lokowanie obustronnych ogrodzeń wzdłuż otwartego rowu melioracji szczegółowej nie bliżej niż 1,5m od jego brzegu,

- d) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe minimum w 50% powierzchni ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - e) dopuszcza się furtki w ogrodzeniach zewnętrznych,
 - f) nakazuje się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,
 - g) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek wzdłuż drogi dojazdowej 2KDZ i 1KDD (poza obszarem planu) przy wjazdach na teren MN1,
 - h) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych. Teren pomiędzy linią ogrodzeń, a linią zabudowy, w takich przypadkach, przeznaczona jest na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
 - i) z wyłączeniem placów do zawracania i rond ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń: nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDD, nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 2KDZ, a także nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi,
 - k) w ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony drogi;
- 15) jako obiekty małej architektury dopuszcza się: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.
6. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – ustalenia § 10.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) nie wyznacza się terenu dla scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - b) 400m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej i 400m² dla skrajnego segmentu,
 - d) 3000m² dla usług w oddzielnych budynkach;
 - 3) o 5% dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych wymienionych w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - 5) minimalne szerokości frontu działek budowlanych:
 - a) 10m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej, ale 10m dla skrajnego segmentu,
 - c) 20m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - d) 20m dla usług w oddzielnych budynkach;
 - 6) dopuszcza się zmniejszenie szerokości, o których mowa w pkt 5: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania;
 - 7) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°- 90°;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w pkt 2, 3, 5 i 6 dla działek pod infrastrukturę techniczną i niepubliczne drogi wewnętrzne;
 - 9) ustala się:
 - a) dopuszczenie w niezbędnym zakresie podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

- b) taki podział terenu, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
 - c) dopuszczenie dostępu do dróg wewnętrznych poprzez sięgacz,
 - d) dopuszczenie niepublicznych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10m,
 - e) iż, każda nowa droga wewnętrzna winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m lub średnicy nie mniejszej niż 12,5m),
 - f) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami co najmniej 5m na 5m,
 - g) narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze 5m wzdłuż drogi 1KDD (poza obszarem planu), nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 2KDZ (poza obszarem planu), a także nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, za wyjątkiem placów do zawracania, ronda i dopuszczanych uchwałą miejsc pod wydzielone pasy zieleni urządzonej (szpalery drzew, żywopłoty i inna zieleń urządzona, których szerokość jest nie mniejsza niż 5m) projektowanych pomiędzy granicami niepublicznych dróg wewnętrznych, a granicami działek,
 - h) dopuszczenie wydzielania pasów zieleni urządzonej (szpalery drzew, żywopłoty i inna zieleń urządzona, których szerokość jest nie mniejsza niż 5m) pomiędzy granicą niepublicznej drogi wewnętrznej, a granicami działek,
 - i) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych niepublicznych ze zjazdami na drogę 1KDD lub drogę 2KDZ (poza obszarem planu).
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) oznacza się granice terenów zdrenowanych oraz ustala się:
 - a) warunek realizacji zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) dopuszczenie likwidacji sieci drenarskich, zmiany tras rowów melioracyjnych, przekrycia rowów melioracyjnych oraz odprowadzenia wód opadowych i oczyszczonych ścieków komunalnych zgodnie z warunkami zapisanymi w Prawie wodnym,
 - c) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych na odległość 3.5m oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów otwartych w odległości nie mniejszej niż 1,5m;
 - 2) zakazuje się w szczególności lokowania: domów weselnych, usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi, składów i magazynów, usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 200m² powierzchni sprzedaży, zabudowy zagrodowej i usług wymagających wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;
 - 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynku z usługami na cele mieszkalne.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych, położonych poza obszarem planu, dróg publicznych 2KDZ i 1KDD;
 - 2) w pasie terenu dla eksploatacji rowu melioracji szczegółowej, położonego wzdłuż tego rowu, dopuszcza się przejścia piesze;
 - 3) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszczając zatoki postojowe na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 4) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokożenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny,
 - b) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (z uwzględnieniem rotacji),
 - c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (z

uwzględnieniem rotacji), ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,

d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej dla celów bytowych i usług. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia do celów gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy i na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;

2) odprowadzenie ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym,

b) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia poza obszarem planu,

c) dla obiektów tymczasowych lub pełniących czasowo funkcje ekspozycyjne, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych (na własnym terenie) do atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego,

d) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,

e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;

3) odprowadzenie wód opadowych:

a) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, z ewentualnym zastosowaniem oczek wodnych, w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system drenarski z systemem kanalizacji deszczowej,

b) odwodnienie dróg do kanalizacji deszczowej, rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne, rzeka Utrata lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,

c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną;

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15kV wyprodukowanych z istniejącej RPZ Sękocin i projektowanej RPZ „Nadarzyn” poza obszarem planu,

b) zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących lub nowych stacji transformatorowych pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszczenie lokowania słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach przy drogach, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,

d) pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych,

e) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;

5) zaopatrzenie w gaz z sieci średniego ciśnienia istniejącej w drodze 2KDZ, po uprzedniej niezbędnej rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi i na

- warunkach określonych przez operatora sieci;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
 - 7) gospodarka odpadami w sposób zgodny ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie, a w szczególności z zapewnieniem na terenie inwestycji miejsc na place pod śmietniki umożliwiające segregację odpadów;
 - 8) obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 10) ustala się, że wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne, a realizacja skrzyżowań projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłaszania robót budowlanych (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej).
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 2) dopuszcza się lokowanie obiektów tymczasowych, pełniących funkcję zaplecza placu budowy (w tym budynek biura sprzedaży domów i biuro kierownika budowy).

12. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 10%.

Rozdział 2

Teren wód powierzchniowych

§ 12.

1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych - część rzeki Utraty, oznaczony na rysunku planu symbolem WS położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
2. Dla terenu WS ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe płynące - rzeka Utrata;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: ogólnie dostępna zieleń towarzysząca, stanowiąca obudowę biologiczną cieku;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej i urządzenia wodne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się zachowanie dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów oraz odprowadzenia oczyszczonych ścieków;
 - 2) ustala się zachowanie, co najmniej 95% powierzchni biologicznie czynnej na terenie WS;
 - 3) ustala się ochronę zieleni niskiej stanowiącej obudowę biologiczną rzeki;
 - 4) ustala się zachowanie naturalnych brzegów rzeki za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych;
 - 5) dla terenu WS położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 1.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się utwardzenie gruntu do 5% powierzchni terenu WS;

- 2) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż brzegów rzeki i terenu WS.
5. Dla terenu WS znajdującego się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalenia § 10.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zachowuje się działkę rzeki.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje się zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu WS z nieutwardzonego pasa terenu rezerwowanego wzdłuż rzeki, w tym w części na terenie MN1, w 6-cio m pasie terenu pomiędzy brzegiem rzeki, a ustaloną linią ogrodzeń.
9. Zasady obsługi infrastruktura techniczną: nie określa się.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

Rozdział 3

Teren publicznej drogi zbiorczej

§ 13.

1. Wyznacza się część terenu publicznej drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, który położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla terenu KDZ ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa część drogi zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: chodnik, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych;
 - 3) dla terenu KDZ położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia o których mowa w §.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktura techniczną: nie określa się.
6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn dla części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146 z dnia 28 lipca 2007r. poz. 3960.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Nadarzyn:
Piotr Kozłowski

Załącznik nr 2
do uchwały nr LIII/510/2010
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 10 listopada 2010r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów - Brzozowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Brzozowa stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146 z dnia 28 lipca 2007r. poz. 3960 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 16 września 2010r. do dnia 8 października 2010r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, do dnia 22 października 2010r. nikt nie zgłosił uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LIII/510/2010
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 10 listopada 2010r.

**Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania**

Zagospodarowanie terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów- Brzozowa stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn dla części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146 z dnia 28 lipca 2007r. poz. 3960, nie wywoła potrzeby realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ obejmuje teren przewidziany do zagospodarowania przez indywidualnych inwestorów jako zabudowa w zorganizowanym osiedlu.

7339

UCHWAŁA Nr XXXIX/262/10

RADY GMINY MROZY

z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami gminy Mrozy.

Na podstawie art. 5a ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zasady i tryb przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Mrozy określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady:
mgr Marek Rudka