

**UCHWAŁA NR NR L / 448 /2010  
RADY GMINY NADARZYN**

z dnia 18 sierpnia 2010 r.

**w sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.1) ), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. 2)), uchwały Nr XLV/399/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn - obszar Komorowska oraz uchwały Nr L/447/ 2010 z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XLV/399/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn - obszar Komorowska stwierdzając, że niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010 r. Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Zakres regulacji planu**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I zwany dalej planem, stanowiący zmianę części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn (Etap I), uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 295, poz. 8065 z dnia 3 grudnia 2004r., oraz zmianę części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn (Etap Ia, Ib, III i VII), uchwalonego Uchwałą Nr LII/792/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 223, poz. 8397 z dnia 3 listopada 2006 r., obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy wspólna granica wsi Strzeniówka i Nadarzyn;
- 2) od wschodu granicą wsi Wolica i Nadarzyn wzdłuż granicy działki nr ew. 818 stanowiącej część rzeki Utraty;
- 3) od południa, południowa granica działki nr ew. 817, wschodnie granice działek nr ew. 799/2, 799/1 i 819/2 oraz południowa granica Trasy Katowickiej na działce nr ew. 819/2 i 819/1;
- 4) od zachodu oś ulicy Komorowskiej na działce nr ew. 750;
- 5) z obszaru planu wyłączono działki o nr ew. 770/2, 770/3, 770/5, 770/6, 770/7, 770/11, położone po południowej stronie ul. Księżycowej i część ulicy Księżycowej na działce nr ew. 770/9.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) tereny zdrenowane;
- 3) zasięg obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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 i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary narażone 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) sposób i termin 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. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) granic terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 2) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, 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) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);

- 5) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną i określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której te linie wyznaczono, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 7) 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 położonym 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, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 8) 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;
- 9) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) 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: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz. U. z 2001 r., Nr 97, poz. 1055) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U z 1995 r. Nr 139, poz. 686) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
- 11) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 12) parkingu zielonym – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 13) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona- wyrażoną w jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu 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, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki- wyrażoną w jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 18) przeznaczeniu uzupełniającym– należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionej liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, nie więcej niż 40% jego powierzchni całkowitej;
- 20) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 23) 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 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 24) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów i kolejnym numerem;
- 25) 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 prześwit między podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie służą działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko i powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 28) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia- gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownie projektowe, usługi hotelowe itp.;
- 29) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 30) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

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 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

§ 6. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
    - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZL;
  - 2) teren zabudowy usługowej: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem UMN;
  - 3) teren zabudowy usługowo - produkcyjnej: tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
  - 4) tereny użytkowane rolniczo: tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R1;
  - 5) tereny zieleni i wód:
    - a) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
    - b) teren wód powierzchniowych - rzeka Utrata - oznaczone na rysunku planu symbolem WS);
  - 6) tereny komunikacji: tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
  - 7) tereny komunikacji:
    - a) teren publicznej drogi ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
    - b) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
    - c) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych KDS, KDL i KDD przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

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 i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 8. 1. Oznacza się granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K.

2. W W.O.CH.K. obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w Rozporządzeniu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 23, a w szczególności:

- 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;

- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub 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, nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej dla obsługi terenu WS, zbiorników retencyjnych. Ustala się wyznaczenie wydzielonych stref dostępnych dla zwierząt.

§ 9. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty (teren WS) i rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do rzeki.

2. Ustala się, zachowanie dostępności do rzeki Utraty.

3. Dopuszcza się zachowanie otwartych rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej.

4. Poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne dopuszczalne na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się likwidację lub przebudowę rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód opadowych do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

7. Dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nie wymagające urządzeń wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.

8. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg.

9. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa się, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN i MN/ZL należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MNU i UMN należy traktować jako tereny zabudowy – mieszkaniowo - usługowej;

10. W terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji ponadlokalnej (drogi KDS) ustalonego na podstawie przepisów odrębnych, a oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu – ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający uciążliwy wpływ ponadlokalnej komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zastosowanie środków ochrony czynnej przed tymi uciążliwościami.

11. 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.

12. Na terenach w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t, przy realizacji zabudowy ustala się wymóg odpowiedniego podpiwniczenia oraz wykonania badań geologiczno inżynierskich określających szczegółowe warunki posadowienia obiektów i odwodnienia terenów i działek budowlanych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. Oznacza się na rysunku planu zasięg obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią (woda o prawdopodobieństwie 1%) w którym obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych Prawa wodnego, dotyczących ochrony przed powodzią.

#### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

§ 11. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi w planie;
- 2) nakazuje się zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

3. Przy podziałach przyjmuje się zasadę, zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej wszystkich działek budowlanych. Drogi powinny być wyznaczane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych lub nieruchomości gruntowych, które do tych dróg przylegają.

4. Przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględnić narożne ścieżki linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych lub granic dróg wewnętrznych.

5. Ustala się, że należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna.

#### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Oznacza się granice terenów zdrenowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

- 1) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci drenarskich, zmiany trasy i przekrycie rowów melioracyjnych oraz odprowadzenie wód opadowych i oczyszczonych ścieków komunalnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 3) ustala się odsunięcie zabudowy od rowów otwartych oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 13.** 1. Oznacza się na rysunku planu pasy technologiczne wzdłuż liniowych obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, które wynoszą - 10m tj. po 5m od osi linii na stronę oraz określa się pasy technologiczne wzdłuż liniowych obiektów kablowych linii 15kV na 0,5m na stronę, licząc od skrajnego przewodu, a wszelkie inwestycje, roboty budowlane, montażowe i instalacyjne winny się odbywać w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii 15kV.

3. Dopuszcza się zamianę na podziemne lub przesunięcie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 14.** 1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Ustala się tereny oznaczone:

- 1) KDS – jako droga publiczna klasy ekspresowej z jezdnią serwisową - „Trasa Katowicka” z jezdnią drogi wojewódzkiej nr 720”;
- 2) KDL – jako drogi publiczne klasy lokalnej;
- 3) KDD - jako drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów niezwiązanych 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.

4. Dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających dróg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;

**§ 15.** Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga ekspresowa - Trasa Katowicka” - KDS poprzez węzły „Paszków” i „Nadarzyn” poza obszarem planu;
- 2) jezdnia drogi nr 720 w korytarzu drogi KDS – obsługa na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) drogi KDL i KDD - obsługa bezpośrednia przyległych terenów.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi ekspresowej KDS - „Trasy Katowickiej”:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające pod część drogi ekspresowej z jezdnią drogi wojewódzkiej nr 720 dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni oraz wyznacza lokalizację wiaduktu nad Trasą Katowicką dla powiązań przyległych terenów zabudowy;
- 2) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDS z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na tereny jezdni głównych oraz zakaz tworzenia skrzyżowań.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, zieleni i zatok parkingowych;
- 2) obsługa bezpośrednia przyległych terenów.

**§ 18.** 1. O ile dalsze przepisy planu nie stanowią inaczej drogi wewnętrzne o szerokości, co najmniej 10m, dopuszcza się tylko jako drogi zapewniające dostęp do terenów z zabudową usługową, a drogi wewnętrzne o szerokości, co najmniej 8m, dopuszcza się tylko jako zapewniające dostęp do terenów z zabudową mieszkaniową, przy czym dopuszcza się zachowanie mniejszych szerokości dla istniejących dróg wewnętrznych, gdy ze względu na istniejące ogrodzenia nie jest możliwe ich poszerzenie.



2. Ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej.

**§ 19.** 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne lokalizowane w liniach rozgraniczających wszystkich dróg.

2. W przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.

3. Wyklucza się lokowanie zabudowy stałej i czasowej na chodnikach.

4. Ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi 2KDL zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację dodatkowych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych oraz na terenach o funkcjach publicznych.

**§ 20.** Wprowadza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KDS, 1KDL.

**§ 21.** Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów w terenie UP, o ile inne przepisy planu tego nie wykluczają.

**§ 22.** 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc parkingowych (m. p.) i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) ustala się miejsca parkingowe na działkach budowlanych lub inwestycyjnych urządzone na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych albo w garażach na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;

2) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych o minimalnej szerokości 15m oraz dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:

1) zabudowa mieszkaniowa 1 miejsce ostożowe na 1 lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);

2) zabudowa mieszkaniowa z usługami - dodatkowo niezbędne miejsca parkingowe dla usług (liczone z miejscami w garażach);

3) poczta-2 miejsca parkingowe na 1000 mieszkańców;

4) hurtownia ze sprzedażą detaliczną- 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000m2 pow. użytkowej;

5) zakład produkcyjny – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub na 1000m2 powierzchni użytkowej,

6) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;

7) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na autokar na 1000m2 powierzchni użytkowej;

8) obiekty biurowo – administracyjne - 25 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;

9) bank – 20m. p. na 100 zatrudnionych i 30 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;

10) przychodnia zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej, 1 miejsce parkingowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce parkingowe na trzy osoby personelu pomocniczego;

11) zakład opieki o stałym pobycie - 15 miejsc parkingowych na 100 mieszkańców i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;

12) stacja obsługi samochodów-na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca parkingowe, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsc parkingowych, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc parkingowych i na każde kolejne stanowisko obsługi po 1 miejscu parkingowym dodatkowo;

13) kultura, sport - 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;

14) gastronomia – 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;

- 15) hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łózek, 1 m. p. dla 1 autokaru na 100 łózek oraz 4m. p. na 10 zatrudnionych;
- 16) sezonowe obiekty handlowe – 5-20 miejsc parkingowych na obiekt;
- 17) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej;
- 18) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

**§ 23.** 1. Ustala się obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej i telekomunikacyjnej.

2. Ustala się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.

3. Dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi KDS urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

5. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

6. Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych.

7. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

**§ 24.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub sieci lokalnej, powiązanej w jeden system, rozbudowywanej sukcesywnie w dostosowaniu do powstającej zabudowy. Przyjmuje się jako źródło zasilania wodociągu gminnego ujęcie w Walendowie.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych oraz zbiorników retencyjnych) na cele użytkowe i przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących poboru wód. Zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne.

**§ 25.** 1. Ustala się objęcie istniejącej i projektowanej zabudowy, systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków i po oczyszczeniu do rzeki Utraty lub do gminnej oczyszczalni ścieków w Nadarzynie poza obszarem planu.

2. Ustala się zachowanie istniejącego układu przewodów sieci kanalizacyjnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

3. Zakazuje się lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków” z rozsączkowaniem.

4. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu.

5. Ścieki wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i wewnętrznych dróg na terenie inwestycji poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki.

2. Ustala się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowych z usługami, aby wody opadowe i roztopowe odprowadzane były na własne tereny zielone.

3. Ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP.

4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg KDL i KDD odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne, drenaż lub kanały deszczowe; wody odprowadzane z dróg mogą być kierowane do rowów lub do ziemi, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi określonych w przepisach odrębnych (oczyszczenie z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone).

5. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi ekspresowej KDS według odpowiednio uzgodnionej dokumentacji.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 27. 1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15kV wyprowadzonych z istniejącej RPZ „Sękocin” i projektowanej RPZ „Nadarzyn”.

2. Projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących, pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego operatora sieci.

3. Ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie lub wymianie istniejącej stacji rozdzielczej transformatorowej oraz budowie nowych stacji.

4. Dla stacji należy wydzielać działki, położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym oraz zachować wokół stacji odpowiednią strefę wolną od zabudowy dla budynków z materiałów niepalnych i dla budynków z materiałów palnych. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.

5. Ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych występujących na terenie obowiązywania planu w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją ww. urządzeń.

6. Ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych nn postulując zamianę (kolizyjnych z nową zabudową) napowietrznych linii energetycznych 15kV na linie podziemne

7. Dla nowych i odtwarzanych linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

8. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej; np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 28. 1. Ustala się pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji.

2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.

3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

#### Telekomunikacja

§ 29. 1. Ustala się pełne zaspokojenie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich, a także sieci radiowej lub innych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### Zaopatrzenie w ciepło

§ 30. 1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie: z kotłowni obsługujących jeden lub więcej budynków, 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.

2. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

#### Usuwanie odpadów stałych

§ 31. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) nakazuje się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności w obszarze planu, systemu zbierania i wywozu odpadów stałych,
- 2) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
- 3) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

§ 32. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno - przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>,
  - c) zielen urządzona, obiekty malej architektury;

### 3) dopuszczalne:

- a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym albo gospodarczym wbudowany lokal usługowy - usługi towarzyszące, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 28,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z funkcją usługową w odrębnych budynkach, jej remonty, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy zgodnie z ust. 4,
- c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV (w terenie 3MN) z możliwością zamiany na podziemną – kablową.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej (dotyczy kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów). Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
- 2) na działce budowlanej o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinnny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinnny w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące, wbudowane, dobudowane;
- 4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 5) ustala się zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym oraz jako zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej.

### 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 50% powierzchni działki;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany oraz działalności, która wymaga wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.;
- 4) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

#### 1) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 6m od linii rozgraniczającej drogi KDD, 6m od granicy dróg wewnętrznych lub 4m od granicy sięgacza, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze oraz elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,
  - e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - f) z uwzględnieniem pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej 40% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 5m,
  - c) zachowane budynki usług nie więcej niż 12m;
- 4) kształt dachów:
- a) budynki mieszkalne dachy płaskie 100 lub skośne do 450, doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
  - b) budynki usług (zachowanych), garaże i budynki gospodarcze –dachy płaskie do 10 o lub skośne do 35o , doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 5) kolorystyka:
- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania "siddingu", blachy falistej i trapezowej,
  - b) dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) powierzchnia usług:
- a) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) w zachowanych budynkach z usługami, usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 7) nośniki reklamowe:
- a) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
  - b) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, słupów ogłoszeniowych, szyldów,
  - c) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
  - d) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 8) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek
  - c) ogrodzenia od rowów otwartych 1,5m od ich brzegów,
  - d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
  - e) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. W takich przypadkach dopuszcza się przeznaczenie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, na miejsca parkingowe, zielen ozdobną lub chodniki,
  - f) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i granic dróg wewnętrznych,

- g) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 9) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.
5. Na terenie 3MN w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalenia – zgodnie z § 10.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- 1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych:
- a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem w zabudowie wolno stojącej lub 500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczalnym obniżeniem powierzchni działek o 5%,
  - b) zachowuje się, z prawem zabudowy zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług, działki o powierzchniach nie mniejszych niż 500m<sup>2</sup>, jeżeli są to działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi i ustaleniami ust. 4,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych - 20m;
- 3) kąt położenia granic nowych wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60O-90O;
- 4) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym ustala się:
- a) minimalną szerokość dróg wewnętrznych do działek z zabudową mieszkaniową i usługami lub tylko z usługami na 10m,
  - b) minimalną szerokość dróg wewnętrznych do działek tylko z zabudową mieszkaniową na 8m,
  - c) 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),
  - d) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami 5m x 5m.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (teren 3MN) ustalenia odpowiednio § 13;
- 2) w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, usług lakierniczych i blacharskich, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk i zabudowy zagrodowej;
- 3) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDL, KDD oraz KDW bezpośrednio;
- 3) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 22.
9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 34.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym lub jako lokal mieszkalny wbudowany;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>,
  - c) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty usługowe w szczególności: usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 800m<sup>2</sup>), ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, nauki i oświaty, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, biur, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych i piekarni, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy tylko z funkcją usługową w odrębnych budynkach, jej remonty, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy z ust. 4,
  - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV (w terenach 2MNU, 6MNU) z możliwością zamiany na podziemną – kablową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej (dotyczy kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów). Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
- 2) na działce budowlanej o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z budynkiem usługowym lub bez, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z budynkiem usługowym lub bez, jeden budynek z usługami i wbudowanym lokalem mieszkalnym;
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące, wbudowane, dobudowane;
- 4) ustala się zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym, w formie zespołów zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, urządzeniom sportu i wypoczynku;
- 5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 40% powierzchni działki, w szczególności jako odpowiednio kształtowana zieleni umiejscowiona wzdłuż granic działek od strony graniczącej z zabudową mieszkaniową jednorodziną bez usług (MN);



- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany;
- 4) dla terenu 8MNU nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony 240m od osi drogi KDS do wskazanego na rysunku planu, zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm akustycznych wewnątrz pomieszczeń;
- 5) ustala się, że prowadzona działalność powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł, prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- 6) ustala się przyporządkowanie terenu MNU pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo - usługowe.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

##### 1) linie zabudowy:

- a) ustala się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi KDS,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10m od linii rozgraniczającej dróg KDL, 6m od linii rozgraniczającej dróg KDD, 6m od granicy dróg wewnętrznych lub 4m od granicy sięgacza, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
- c) budynki z usługami na terenach MNU, należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków, od wspólnej granicy działek z planowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linię zabudowy,
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,
- g) dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
- h) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- i) z uwzględnieniem pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

##### 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej do 50% powierzchni działki;

##### 3) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m,
- b) budynki usług - 12m z dopuszczeniem dominat, w szczególności dla indywidualnie zaprojektowanych budynków usług sportu, kultury, oświaty, nauki, hoteli, gastronomii,
- c) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 5m;

##### 4) kształt dachów:

- a) dachy płaskie do 10o lub skośne do 45o,
  - b) budynki usług, garaże i budynki gospodarcze –dachy płaskie do 10o lub skośne do 35o,
  - c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - d) dopuszcza się inne kształtowanie dachów budynków usługowych - niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne;
- 5) kolorystyka:
- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania "siddingu", blachy falistej i trapezowej,
  - b) dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) powierzchnia usług:
- a) w budynku mieszkalnym wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) w budynkach z usługami, usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 7) nośniki reklamowe:
- a) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
  - b) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, słupów ogłoszeniowych, szyldów, ekranów zmiennej projekcji reklamowej,
  - c) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
  - d) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 8) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu; ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - b) ogrodzenia od rowów otwartych 1,5m od ich brzegów,
  - c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
  - d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy granicą dróg wewnętrznych, a linią zabudowy, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca parkingowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i granic dróg wewnętrznych,
  - f) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 9) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych: 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem w zabudowie wolno stojącej lub 500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej z jednym lokalem w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczalnym obniżeniem powierzchni działek o 5%,

- b) zachowuje się z prawem zabudowy, zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług, działki o powierzchniach nie mniejszych niż 500m<sup>2</sup>, jeżeli są to działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi,
  - c) 3000m<sup>2</sup> dla budynków usługowych i budynków usługowych z jednym budynkiem mieszkalnym,
  - d) dopuszcza się wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - e) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych - 20m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60O-90O;
  - 4) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym, ustala się:
    - a) minimalną szerokość dróg wewnętrznych do działek z zabudową mieszkaniową i usługami lub tylko z usługami na 10m,
    - b) minimalną szerokość dróg wewnętrznych do działek tylko z zabudową mieszkaniową na 8m,
    - c) 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),
    - d) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami 5m x 5m.
  - 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
    - 1) dla nowych wydzielanych działek zakazuje się lokowania wyłącznie zabudowy usługowej na działce budowlanej o ustalonym normatywie;
    - 2) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia odpowiednio § 13;
    - 3) w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, usług lakierniczych i blacharskich, sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz zabudowy zagrodowej oraz z wyjątkiem terenu 3MNU domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych;
    - 4) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
    - 5) na terenach zdrenowanych (teren 3MNU, 5MNU, 6MNU, 8MNU) ustalenia odpowiednio §12.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
    - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDL i KDD bezpośrednio;
    - 3) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 22.
  - 8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
  - 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  - 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 35.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL, 4MN/ZL, 5MN/ZL, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym na działkach z gruntem leśnym;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - b) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>,
  - c) zielen urządzona, obiekty małej architektury

3) dopuszczalne:

- a) w budynku mieszkalnym albo gospodarczym dopuszcza się wbudowany lokal usługowy- usług towarzyszących, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 28,
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV (w terenie 5MN/ZL) z możliwością zamiany na podziemną - kablową

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej (dotyczy kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów). Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
- 2) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący;
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące, wbudowane, dobudowane;
- 4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z gruntem leśnym, a wyłączenie gruntu z produkcji leśnej maksymalnie 400m<sup>2</sup>;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany oraz działalności, która wymaga wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;
- 4) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) linie zabudowy, strefy zabudowy:

- a) ustala się strefy zabudowy jak na rysunku planu lub nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczającej drogi KDD, 6m od granicy drogi wewnętrznej KDW lub 4m od granicy sięgacza, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) części istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,
  - e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - f) z uwzględnieniem pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej z gruntem leśnym 20% powierzchni działki lecz nie więcej niż 400m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne ( i z wbudowanymi usługami) do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m;
  - b) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 5m;
- 4) kształt dachów:
- a) budynki mieszkalne dachy płaskie do 10o lub skośne do 45O,
  - b) garaże i budynki gospodarcze - dachy płaskie do 10o lub skośne do 45o ,
  - c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 5) kolorystyka:
- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania "siddingu", blachy również falistej i trapezowej,
  - b) dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) powierzchnia usług: w budynku mieszkalnym albo gospodarczym lokal usługowy wbudowany, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,
- 7) nośniki reklamowe:
- a) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
  - b) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych,
  - c) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 8) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - c) ogrodzenia od rowów otwartych 1,5m od ich brzegów,
  - d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
  - e) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach przeznacza się na miejsca parkingowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - f) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg dojazdowych i granic dróg wewnętrznych,
  - g) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 9) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

- 1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych:

- a) 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym lokalem w zabudowie wolno stojącej,
  - b) zachowuje się, z prawem zabudowy zabudową mieszkaniową jednorodziną bez usług, działki o powierzchniach nie mniejszych niż 500m<sup>2</sup>, jeżeli są to działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych - 20m;
  - 3) kąt położenia granic nowych wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60O-90O;
  - 4) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym, ustala się:
    - a) minimalne szerokości dróg wewnętrznych do działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną na działkach z gruntem leśnym na 6m,
    - b) 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),
    - c) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami 5m x 5m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (teren 5MN/ZL) ustalenia odpowiednio § 13;
  - 2) w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, usług lakierniczych i blacharskich, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i odpadów, złomowisk i zabudowy zagrodowej;
  - 3) zakaz lokalizacji usług handlu;
  - 4) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
  - 2) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg KDD i drogi KDW bez ograniczeń;
  - 3) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 22.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

## **Rozdział 2.**

### **Teren zabudowy usługowej**

§ 36. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: w szczególności usługi: turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, restauracji, pośrednictwa finansowego, biur i administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, przetwórstwo rzemieślnicze, budownictwo, handel detaliczny i ekspozycyjny, handel hurtowy, transport, magazyny;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
- b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) zieleni urządzona;

3) dopuszczalne:

- a) wbudowany lokal mieszkalny,
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z możliwością zamiany na podziemną – kablową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej (dotyczy kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów). Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;

2) na działce budowlanej o ustalonym normatywie budynki usług i jeden wbudowany lokal mieszkalny tylko w jednym budynku usług;

3) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące, wbudowane, dobudowane;

4) ustala się zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym oraz jako zieleni urządzona;

5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 40% powierzchni działki, w szczególności jako odpowiednio kształtowana zieleni umiejscowiona wzdłuż granic działek od strony graniczącej tylko z zabudową mieszkaniową jednorodziną bez usług;

2) 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;

3) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich;

4) zasięg oddziaływania komunikacji kołowej 240m od osi drogi KDS - Trasy Katowickiej;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) linie zabudowy, strefy zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi KDL oraz 6m od granicy dróg wewnętrznych,

b) budynki z usługami na terenach UMN, należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków, od wspólnej granicy działek z planowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową,

c) dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;

- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) części istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
  - f) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki;
  - g) z uwzględnieniem pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej 60% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 5m,
  - b) budynki usług - 12m z dopuszczeniem dominat, w szczególności dla indywidualnie zaprojektowanych budynków usług sportu, kultury, oświaty, nauki, hoteli, gastronomii;
- 4) kształt dachów:
- a) dachy płaskie 10o lub skośne do 35o,
  - b) garaże i budynki gospodarcze - dachy płaskie 10o lub skośne do 35o;
  - c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - d) dopuszcza się inne kształtowanie dachów budynków usługowych - niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne;
- 5) kolorystyka: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania "siddingu", PCV, blachy również falistej i trapezowej, dachy – jasne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) powierzchnia usług: usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu;
- 7) nośniki reklamowe:
- a) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
  - b) dopuszcza się umieszczanie tablic i nośników reklamowych, słupów ogłoszeniowych, szyldów, ekranów zmiennej projekcji reklamowej,
  - c) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
  - d) zakazuje się umieszczanie nośników i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 8) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. W takich przypadkach dopuszcza się przeznaczenie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, na miejsca parkingowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi lokalnej i granicy dróg wewnętrznych,
  - e) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:



- 1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych:
    - a) 3000m<sup>2</sup>,
    - b) ustalenie minimalnej powierzchni działek nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
    - c) dopuszcza się wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
  - 2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych - 20m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60O-90O;
  - 4) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym, ustala się:
    - a) minimalne szerokości dróg wewnętrznych do działek z zabudową mieszkaniową i usługami lub tylko z usługami na 10m,
    - b) minimalne szerokości dróg wewnętrznych do działek tylko z zabudową mieszkaniową na 8m,
    - c) 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),
    - d) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami 5m x 5m.
  6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
    - 1) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia odpowiednio § 13;
    - 2) w szczególności zakaz lokowania: usług lakierniczych i blacharskich, sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk i zabudowy zagrodowej oraz domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych
    - 3) na terenach zdrenowanych ustalenia odpowiednio §12.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
  - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi KDL bezpośrednio;
  - 3) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 22.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Teren zabudowy usługowo - produkcyjnej**

**§ 37.** Dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno- spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000m<sup>2</sup>, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa

komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo- handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centrum konferencyjno- wystawiennicze, centrum logistyczne;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
- b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) zieleń urządzona;

3) dopuszczalne: napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z możliwością zamiany na podziemną –kablową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej (dotyczy kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów). Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
- 2) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące, wbudowane, dobudowane;
- 3) ustala się zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym oraz jako zieleń urządzona;
- 4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 10% powierzchni działki (dla działek o powierzchni równej lub większej niż 4ha) lub, co najmniej 20% powierzchni działki (dla działek o powierzchni mniejszej niż 4ha): w szczególności jako odpowiednio kształtowana zieleń umiejscowiona wzdłuż granic działek od strony graniczącej tylko z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług;
- 2) 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;
- 3) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich;
- 4) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem UP do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
- 5) zasięg oddziaływania komunikacji kołowej 240m od osi drogi KDS - Trasy Katowickiej;
- 6) ustala się zakaz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 7) szpaler drzew od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strefa buforowa wokół działek nr ew. 1997 i 1998 o szerokości 20m - zadrzewiona, zakrzewiona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, strefy zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10m od linii rozgraniczającej drogi KDS, 10m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 6m od granicy dróg wewnętrznych,

- b) ustala się na rysunku planu strefy zabudowy wzdłuż granicy z terenami MN, MN/ZL, MNU i UMN,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
  - d) z wyjątkiem granic wspólnych z terenami MN, MN/ZL, MNU, UMN dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
  - e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - f) z uwzględnieniem pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
  - g) dopuszcza się lokowanie portierni w linii ogrodzeń (w linii rozgraniczającej drogi);
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej - do 80% powierzchni działki (dla działek o powierzchni równej lub większej niż 4ha) lub do 70% powierzchni działki (dla działek o powierzchni mniejszej niż 4ha);
- 3) wysokość zabudowy:
- a) zabudowa usługowo - produkcyjna do 20m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji do 6m,
  - c) do 5m dla budynków portierni dopuszczonych do lokowania w linii ogrodzeń,
  - d) reklamy i maszty oświetleniowe do 25m,
  - e) wolno stojące maszty antenowe do 50m;
- 4) kształt dachów:
- a) dachy płaskie do 100,
  - b) dopuszcza się inne kształtowanie dachów budynków - niestandardowe rozwiązania;
- 5) kolorystyka:
- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem akcentowania detali elewacji bardziej intensywnymi barwami, w tym charakterystycznymi dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych. Należy unikać stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,
  - b) dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) powierzchnia usług: usługi handlu do 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 7) nośniki reklamowe:
- a) na elewacjach budynków (reklama naścienna) o łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup>,
  - b) w postaci; słupów ogłoszeniowych o wysokości do 25m, neonów na budynkach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków oraz masztów,
  - c) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku,
  - d) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
  - e) na ogrodzeniach lub wzdłuż ogrodzeń obiekty reklamowe ujednolicone, co do formatów, zawieszenia na jednej wysokości i jednakowo ukierunkowanych. Sytuowanie nośników reklamowych możliwie w jednakowych odległościach wzdłuż dróg KDS i 2KDL;
- 8) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne

- d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielen ozdobną lub chodniki,
- e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL i wewnętrznych. Narożne ścięcia linii ogrodzeń dla drogi KDS zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.
5. Na części terenu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalenia – zgodnie z § 10.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- 1) powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowanej - 3000m<sup>2</sup> ,
    - b) w zespołach usługowo - handlowych minimalna powierzchnia działki pod pawilon handlowy 200m<sup>2</sup> , a maksymalna powierzchnia działki pod pawilon handlowy 500m<sup>2</sup>,
    - c) ustalenie minimalnych lub maksymalnych powierzchni działek nie dotyczy: działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne,
    - d) dopuszcza się wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 2) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z dróg KDL, KDD i jezdni serwisowej prowadzonej wzdłuż drogi KDS;
  - 3) minimalny front nowej wydzielanej działki budowlanej - 20m;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60° - 90°;
  - 5) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym, ustala się:
    - a) minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 10m,
    - b) 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 20m x 20m),
    - c) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5m x 5m.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenach zdrenowanych, ustalenia odpowiednio § 12;
  - 2) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – ustalenia § 13;
  - 3) zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego;
  - 4) zakaz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 5) odwodnienia budynków na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
  - 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KDL bezpośrednio;

- 3) obsługa komunikacyjna od strony jezdni serwisowej w korytarzu drogi KDS na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę KDS;
- 5) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 22.

9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

#### **Rozdział 4. Tereny użytkowane rolniczo**

**§ 38.** Dla terenów upraw rolnych oznaczonych symbolami 1R1, 2R1 oraz 3R1, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - uprawy rolnicze –grunty rolne, trwałe użytki zielone łąki i pastwiska;
- 2) dopuszczalne: droga eksploatacyjna dla obsługi rzeki Utraty (teren 3 R-1), sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci, urządzenia związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych, parkingi zielone, dolesienia (tereny 1R-1, 2R-1).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) teren 3R1 w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalenia § 8;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie, co najmniej 95%;
- 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) ustala się ochronę istniejących drzew i tworzenie szpaleru drzew zwłaszcza wzdłuż drogi 2KDL.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz grodzenia oraz lokowania nośników reklamowych i innych znaków informacyjno plastycznych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren 3R1 w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalenia § 10;
- 2) ustala się utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych dla zabezpieczenia terenu przed powodzią.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: podziały terenu rolnego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dopuszcza wydzielenie działki dla poszerzenia terenu WS.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

- 1) zakaz lokowania budynków;
- 2) na terenach zdrenowanych ustalenia odpowiednio § 12, w tym nakaz zachowania systemu melioracyjnego, dla przeprowadzenia wód melioracyjnych z terenu 3R-1 i terenów sąsiadujących.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległej drogi 2KDL.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną – nie określa się

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

## **Rozdział 5.** **Tereny zieleni i wód**

**§ 39.** Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5ZL, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) dopuszczalne: infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) zachowanie i ochrona;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 99% powierzchni terenu ZL;
- 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.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie warunkami w planie urządzenia lasu;
- 2) ustala się zakaz grodzenia oraz lokowania nośników reklamowych i innych znaków informacyjno-plastycznych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: podziały gruntów leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją leśną lub sieci infrastruktury technicznej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg KDD i wewnętrznych.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną – nie określa się.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

**§ 40.** Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS- rzeka Utrata ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - teren wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne: realizacja przepraw mostowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:

- 1) w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalenia § 8;
- 2) zachowanie i ochrona dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 95% powierzchni terenu WS.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) powierzchnia utwardzona - do 5% powierzchni terenu WS jako drogi eksploatacyjne;
- 2) zakaz lokowania reklam i ogrodzeń w poprzek rzeki i wzdłuż granicy terenu WS;
- 3) zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią ustalenia § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna drogami eksploatacyjnymi na terenie 3R1.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną – nie określa się.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się.

8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

## Rozdział 6.

### Tereny komunikacji –tereny dróg wewnętrznych

§ 41. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające: chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, pasy postojowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: ustala się zachowanie pojedynczych drzew.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drogach KDW, w obszarze planu, na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: na terenach zdrenowanych, ustalenia odpowiednio § 12.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

## Rozdział 7.

### Tereny komunikacji –tereny dróg publicznych

#### § 42.

LP	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJA	FUNKCJA DROGI	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆW LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	POSTULOWANA MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1	2	3	4	5	6	7
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu					

1)	KDS	”Trasa Katowicka” krajowa S -8	ekspresowa	ustalona północna linia rozgraniczająca drogi	2x2 pasy ruchu z rezerwą na trzeci pas ruchu	- wyznaczone miejsce lokowania wiaduktu dla połączenia części północnej z południową - w korytarzu KDS jezdnia drogi wojewódzkiej nr 720 - zakaz urządzania zjazdów, włączeń dróg wewnętrznych i skrzyżowań - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią § 10
2)	1KDL	ul. Komorowska gminna 31 03 10 W	lokalna	15- 18m W obszarze planu zmienna 6m- 8m zgodnie z rysunkiem planu	5,1m - 6m w obszarze planu 2,5 – 3m	- obsługa bezpośrednia - pojedyncze drzewa wskazane do ochrony - pasy postojowe
3)	2KDL	projektowana gminna	lokalna	zmienna zgodnie z rysunkiem planu 12m- 18m	5,1m - 6m	- obsługa bezpośrednia - pojedyncze drzewa wskazane do ochrony - pasy postojowe - teren zmeliorowany § 12 - część terenu w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią § 10 - część terenu w WOCHK § 8
4)	3KDL	istniejąca gminna i planowana	lokalna	14m w obszarze planu 6m	5,1m - 6m	- obsługa bezpośrednia - pojedyncze drzewa - pasy postojowe
5)	1KDD	istniejąca gminna	dojazdowa	10m	5,1m	- obsługa bezpośrednia - pojedyncze drzewa wskazane do ochrony
6)	2KDD	część istniejącej drogi gminnej	dojazdowa	10m w obszarze planu 6m	5,1m w obszarze planu 3m	- obsługa bezpośrednia - pojedyncze drzewa wskazane do ochrony
2.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów					
	do czasu realizacji dróg dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu					
3.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy					
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.					

#### DZIAŁ IV.

#### Przepisy przejściowe i końcowe

**§ 43.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn (Etap I), uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 295, poz. 8065 z dnia 3 grudnia 2004 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn (Etap Ia, Ib, III i VII), uchwalonego Uchwałą Nr LII/792/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 223, poz. 8397 z dnia 3 listopada 2006 r.

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

**§ 45.** 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 1 do Uchwały Nr Nr L / 448 /2010  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 18 sierpnia 2010 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr Nr L / 448 /2010  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 18 sierpnia 2010 r.  
[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr Nr L / 448 /2010  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 18 sierpnia 2010 r.  
[Zalacznik3.doc](#)