

**UCHWAŁA NR L/449/2010**  
**WÓJTA GMINY NADARZYN**

z dnia 18 sierpnia 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. 1)), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. 2)) oraz uchwały Nr XXXIV/308/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą 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 Wolica zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica uchwalonego uchwałą Nr L/774/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 czerwca 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 171, poz. 6739 z dnia 29 sierpnia 2006 r.

2. Obszar objęty planem obejmuje działki numer ew. 991/2, 993/1, 993/2, 993/3, 993/4, 993/5, 993/6, 994/10, 998/1, 998/2, 998/3, 998/4, 999, 1000, 1001/1, 1001/2 oraz części działek nr ew. 991/1, 1025, 1002/2, a granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) północnego wschodu - granica drogi na działce nr ew. 991/1, 991/2;
- 2) od południa – południowa granica działki nr ew. 1001/1 i 1001/2;
- 3) dalej od wschodu i południa – granica działki nr ew. 994/10 do rzeki Utraty z przecięciem działki nr ew.1025 i działki nr ew. 1002/2(rzeka Utrata);
- 4) od zachodu wzdłuż rzeki Utraty zachodnie granica działki nr ew. 1002/2.

3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

- a) strefa zieleni w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) pojedyncze drzewa wskazane do ochrony;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – park podworski.

3. Oznacza się, wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zasięg terenów zdrenowanych;
- 3) zasięg obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
- 6) drzewo - pomnik przyrody ze strefą ochronną.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć część budynku, przewyższającą go o jedną kondygnację, w wyraźny i charakterystyczny sposób, wyróżniającą się w całej bryle, wprowadzoną w celu wyróżnienia obiektu na tle innych otaczających budynków, (np. na zamknięciu widokowym), której powierzchnia w rzucie budynku nie może być większa niż 30% powierzchni rzutu parteru danego budynku;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 3) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 4) 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;

- 5) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m<sup>2</sup>;
- 6) 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 2008 r. 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);
- 7) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość 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;
- 9) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 11;
- 10) nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 11) 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;
- 12) niezbędnych usługach osiedlowych - należy przez to rozumieć w szczególności usługi oświaty (przedszkola, szkoła), sportu (fitness klub), kultury (klub);
- 13) obszarze planu– należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 14) obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, określony na rysunku planu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne z zasięgiem wielkiej wody rzeki Utraty o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (tzw. „woda stuletnia”);
- 15) 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 30.07.2001 r (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 1995r. (Dz. U z 1995 r., Nr 139, poz. 686) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jako odległości podstawowe);
- 16) parkingu zielonym – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 17) 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;
- 18) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 19) 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;
- 20) 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 bez podpór, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki - wyrażoną w jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 21) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 22) 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;
- 23) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 24) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego 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;
- 25) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 26) strefie zwykłej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu- W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 27) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 28) terenach realizacji celów publicznych – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 29) tunelach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności ssaków wielkości jeża, płazów i gadów. Przerwy w cokole ogrodzenia powinny być wykonane na wysokości poziomu terenu, mieć średnice, co najmniej 15cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 30) 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;
- 31) 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;
- 32) 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;

- 33) 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;
- 34) 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;
- 35) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 36) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej do powierzchni tej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 37) zabudowie w zorganizowanym osiedlu - należy przez to rozumieć zabudowę, wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną, niezbędnymi usługami osiedlowymi, powiązane ze sobą funkcjonalnie i technicznie.

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

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej: teren obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 3) tereny zabudowy usługowej: tereny usług sportu, rekreacji i turystyki z zielenią parkową- oznaczone na rysunku planu symbolem UT/ZP;
- 4) tereny zieleni i wód:
  - a) teren parku leśnego - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/ZL,
  - b) teren wód powierzchniowych-rzeka Utrata - oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) teren infrastruktury technicznej: teren oczyszczalni ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 6) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające lub przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Ustala się, że następujące tereny są przeznaczone pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) teren przeznaczony pod planowaną ponadlokalną drogę KDG - główną „Paszkowiankę” w liniach rozgraniczających określonych w planie;

- 2) tereny istniejących i planowanych dróg – droga KDL - lokalna i drogi KDD – dojazdowe w liniach rozgraniczających określonych w planie;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych - WS.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony zasobów kulturowych obszaru, realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz usługowej, przy uwzględnieniu podstawowych zasad określających cel jego sporządzenia;
- 2) zapewnienie kontynuacji zabudowy w sposób nawiązujący do zabudowy Centrum Maximus;
- 3) zapewnienie rozwoju zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego w ramach zieleni parku podworskiego oraz aktywizację rekreacyjną tych terenów;
- 4) budowę i przebudowę układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów o określonym przeznaczeniu oraz budowie, przebudowie i rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem;
- 5) realizację zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, tj. nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) zagospodarowania terenów zieleni oznaczonych symbolami ZP/PL jako przestrzeni ogólnodostępnej o charakterze parku leśnego oraz zachowanie dotychczasowego charakteru terenów zieleni wzdłuż rzeki Utraty jako strefy zieleni w zabudowie wielorodzinnej;
- 7) przywrócenia walorów przestrzennych i estetycznych obszaru, zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym odtworzenie budynku dworu w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 8) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz drzewa pomnika przyrody w terenie ZP/PL.

## **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. 26, 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 oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji prac ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych;

- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 6) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru brzegów rzeki Utraty z wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych;
- 7) w odległości 20m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych – rzeki Utraty, zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej, sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, zbiorników retencyjnych, urządzeń rekreacji (w szczególności: plaż trawiastych, place zabaw, miejsc spacerowo-rekreacyjnych, placów sportowych, elementów małej architektury) oraz wyznaczenia wydzielonych stref dostępnych dla zwierząt.

**§ 9. 1.** Wskazuje się pojedyncze drzewo ustanowione jako pomnik przyrody:

Nr ewidencji	Lokalizacja	opis drzewa	ilość
690	park leśny ZP/ZL	klon pospolity	1

2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony drzewa pomnika przyrody:

- 1) wskazuje się 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;
- 2) zabrania się niszczenia i uszkodzania drzewa;
- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby w strefie;
- 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości w strefie;
- 5) zabrania się zaśmiecania terenu wokół drzewa;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 7) nakłada się obowiązek uzgadniania i uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu dla wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół ww. drzew.

**§ 10. 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 ich konserwacji oraz 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, przebudowę lub przekrycie rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; uzgodnienia wymagają inwestycje w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg z utwardzoną nawierzchnią.

6. Nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń z uwzględnieniem ochrony wskazanych do ochrony pojedynczych drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu.

7. Ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt.19.

8. Ustala się zasadę objęcia obszaru 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 do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

9. Ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

10. 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.

11. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

12. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska oraz nakłada obowiązek stosowania zabezpieczeń akustycznych (ekrany, okna o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) na terenach położonych w oznaczonym zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu wzdłuż drogi KDG (przebiegającej w obszarze planu i poza obszarem planu).

13. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. W obszarze planu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego w tym parku z gruntem leśnym ZP/PL, (zachowane pojedyncze drzewa i drzewo pomnik przyrody), w formie strefy ochrony konserwatorskiej i określa się cechy elementów podlegające ochronie, określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania oraz ustala warunki dostosowania do współczesnych funkcji:

- 1) ustala się utrzymanie we właściwym stanie poprzez podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz działań konserwacyjnych zgodnych z zasadami konserwacji zabytków:
  - a) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych,
  - b) realizacja nowych budynków na działce w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - c) nakazuje się rewitalizację założenia parku na terenie ZP/ZL poprzedzoną wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji zieleni;
- 2) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków- przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych (w tym odtworzenia dworu na części terenu 2UT/ZP), wykonywania robót budowlanych, umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 12. Oznacza się na rysunku planu zasięg obszarów bezpośredniego zagrozenia powodzią i dopuszcza się podwyższenie terenu związane ze zmniejszeniem zasięgu zalewów. W wyznaczonym na rysunku planu (zgodnie z opracowaniem „Analiza zasięgu wód powodziowych w rejonie km 54.5 -56.8 rzeki Utraty- wpływu zmiany ukształtowania terenu doliny zalewowej na przepływ tych wód”) obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych Prawa wodnego, dotyczących ochrony przed powodzią.

#### **Rozdział 6.**

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

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

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



- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu;
- 2) przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek budowlanych i nakazuje się zachowanie wartości użytkowych wszystkich części działek pozostałych po ich podziale odpowiednio do ustaleń planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 nich 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 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 7.**

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

**§ 14.** 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 tras rowów melioracyjnych, przekrycie rowów melioracyjnych oraz odprowadzenie wód opadowych i oczyszczonych ścieków komunalnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 3) ustala się odsunięcie zabudowy od rowów zachowanych jako otwarte oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 15.** 1. Oznacza się na rysunku planu pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.

2. Określa się techniczne strefy wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą - 10m tj. po 5m od osi linii na stronę, a dla linii kablowych po 0,5m licząc od skrajnego przewodu.

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

4. 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.

**§ 16.** 1. Oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

2. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej) w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę, zabudowa mieszkaniowa i zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz lokowanie innych budynków dopuszczalna po dokonaniu pomiarów oddziaływania pola elektromagnetycznego wykonywanych na etapie pozwolenia na budowę.

3. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

4. Dopuszcza się zamianę na podziemną lub przesunięcie napowietrznej linii elektroenergetycznej w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

## **Rozdział 8.**

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

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

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego: droga publiczna klasy głównej KDG - „Paszkowianka”, droga publiczna klasy lokalnej KDL i drogi publiczne klasy dojazdowej KDD.

3. W miejscu przecięcia się drogi głównej KDG z drogą lokalną KDL ustala się oznaczone na rysunku planu skrzyżowanie tych dróg.

4. 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.

§ 18. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna „Paszkowianka”- KDG poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowanie z drogą KDL;
- 2) drogi KDL i KDD - obsługa bezpośrednia przyległych terenów.

§ 19. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej KDG - „Paszkowianki”:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające pod część drogi głównej dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni oraz wyznacza lokalizację skrzyżowania i rejon zjazdu;
- 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 KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na tereny jezdni głównych oraz zakaz tworzenia skrzyżowań.

§ 20. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów drogi lokalnej KDL i dojazdowych KDD:

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

§ 21. 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 jako zapewniające dostęp do terenów z zabudową mieszkaniową.

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

§ 22. 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.

§ 23. Wprowadza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KDG i KDL.

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

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów) i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) ustala się miejsca parkingowe na działkach budowlanych lub inwestycyjnych urządzane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych albo na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i wewnętrznych.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
- 1) zabudowa mieszkaniowa 1 miejsce parkingowe 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 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) zakład produkcyjny – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
  - 7) handel ekspozycyjny-20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na jeden autokar na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) obiekty biurowo – administracyjne - 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) bank – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych i 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) przychodnia zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 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 obsług - 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 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 14) gastronomia – 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - 15) hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łózek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na każde 100 łózek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - 16) sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc parkingowych na obiekt;
  - 17) miejsca obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 18) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

## **Rozdział 9.**

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

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 26. 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 KG 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 oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. 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. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez operatora sieci w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

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

#### Zasady obsługi Zaopatrzenie w wodę

**§ 27.** 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.

#### Odprowadzenie ścieków sanitarnych

**§ 28.** 1. Z terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie budowanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków w terenie KO lub do oczyszczalni na terenie MW/U i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Utraty albo do gminnej oczyszczalni ścieków (w Nadarzynie lub Wolicy).

2. Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach.

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

**§ 29.** 1. Wody opadowe na działkach z zabudową mieszkaniową odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej).

2. Ustala się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na własne tereny zielone, do zbiorników retencyjnych lub do osiedlowego układu hydrograficznego.

3. Ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP i UT. Zbiorniki na działkach lub na terenie, do którego inwestor posiada prawo dysponowania.

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 i 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 głównej KDG według odpowiedniej dokumentacji.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

**§ 30.** 1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15 kV 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 i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji 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 strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m 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 w/ w 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 15 kV 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

**§ 31.** 1. Ustala się zasadę zaspokojenia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.

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 0,5 m, 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

**§ 32.** 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

**§ 33.** 1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną 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

**§ 34.** Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 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**

**§ 35.** 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Działu II niniejszej uchwały.

### **Rozdział 1.**

#### **Teren zabudowy mieszkaniowej**

**§ 36.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem MW/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędnymi usługami osiedlowymi, infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją i zielenią osiedlową;
- 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) towarzyszące zabudowie garaże, budynki gospodarcze i kioski,
  - d) zieleni urządzona i obiekty małej architektury,
  - e) nieutwardzona droga eksploatacyjna;

3) dopuszczalne:

- a) usługi towarzyszące wbudowane, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, oraz lokowane w pasie terenu położonym w zasięgu oddziaływania drogi KDG w szczególności: usługi handlu detalicznego i ekspozycyjnego, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, biurowości, oświaty, edukacji, pośrednictwa finansowego;
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z możliwością zamiany na podziemną – kablową,
- c) oczyszczalnia ścieków dla potrzeb terenu MW/U.

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 to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;

- 2) na działce budowlanej o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami wbudowanymi lub bez, z budynkiem gospodarczym i garażami, z budynkiem usługowym lub bez, jeden budynek z usługami;
- 3) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub w zespołach;
- 4) zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym, w formie zespołów zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i urządzeniom sportu i wypoczynku;
- 5) w przypadku takiej możliwości linia 110kV podziemna – kablowa;
- 6) nakazuje się zapewnienie warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne.

### 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- 1) 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;
- 2) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich;
- 3) ustala się ochronę pojedynczych drzew i zadrzewień wskazanych na rysunku planu;
- 4) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz stałym pobytem ludzi;
- 5) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej oraz funkcji związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej 90m od osi drogi KDG. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie ww. funkcji pod warunkiem dotrzymania norm akustycznych wewnątrz pomieszczeń;
- 6) ustala się nakaz realizacji funkcji mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 7) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 9) 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 wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 10) wzdłuż rzeki Utraty ustala się zachowanie pasa terenu o minimalnej szerokości 20m od brzegu rzeki jako ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym w tym zachowanie pasa terenu o szerokości 6m od brzegu rzeki pod nieutwardzoną drogę eksploatacyjną.

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

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od drogi KDL i KDD, w odległości 6m od granicy działki drogi wewnętrznej 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od brzegu rzeki Utraty,
  - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,

- d) od strony dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
  - e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - f) ustala się uwzględnienie oddziaływania komunikacji i napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV dla budynków mieszkalnych i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dopuszczenie budowy w granicy: o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki nie stanowiącej granicy od strony dróg;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji do 17m,
  - b) budynków z usługami do 3 kondygnacji do 15m z dopuszczeniem dominanty,
  - c) budynków mieszkalnych z usługami do 4 kondygnacji do 17m,
  - d) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m,
  - e) reklam i masztów oświetleniowych do 25 m;
- 6) kształt dachów:
- a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalne z usługami - dachy płaskie do 10 o lub skośne do 35O,
  - b) budynki usług, garaże i budynki gospodarcze - dachy płaskie do 10 o,
  - c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - d) dopuszcza się inne kształtowanie dachów budynków usługowych - niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne;
- 7) 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:
- 8) powierzchnia usług:
- a) w budynku mieszkalnym usługi wbudowane, co najmniej w parterach, w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
  - b) w budynku usług, usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
  - c) w pasie terenu w zasięgu oddziaływania drogi KDG dopuszcza się lokalizacje jednego obiektu usług handlu do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 9) 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 reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 10) ogrodzenia



- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe min 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - c) ogrodzenia od strony rzeki Utraty ażurowe bez cokołów sytuowane 6m od granicy działki rzeki,
  - d) ogrodzenia od rowów otwartych 1.5m od ich brzegów,
  - e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
  - f) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki,
  - g) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych,
  - h) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 11) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w obszarze bezpośrednio zagrożenia powodzią obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 12.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio zgodnie z § 13, w tym:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami,
  - c) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy z budynkiem z usługami,
  - 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 szerokości frontów działek budowlanych - 20 m;
- 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 ścięciami 5m x 5m.

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

- 1) część terenu w obszarze zdrenowanym ustalenia zgodnie z § 14;

- 2) na terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1m.p.p.t. przy realizacji obiektów budowlanych istnieje konieczność stosowania przepisów odrębnych odpowiednio do kategorii geotechnicznej gruntu;
- 3) 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;
- 4) odwodnienia budynków na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu;
- 5) inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i 110kV ustalenia zgodnie z §§ 15 i 16.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi KDL i KDD bez ograniczeń;
- 3) połączenie z drogą KDG poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowanie z drogą KDL;
- 4) wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 25.

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II.

11. 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 oraz obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej – KDL na dz. nr ew. 991/2.

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

## **Rozdział 10. Tereny zabudowy usługowej**

**§ 37.** Dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki z zielenią parkową oznaczonych symbolem 1UT /ZP i 2UT /ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi sportu, turystyki, rekreacji i gastronomii wraz z niezbędną komunikacją wewnętrzną i zielenią parkową (część parku podworskiego);
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - b) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
  - c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie,
  - d) zieleń urządzona (część parku podworskiego), obiekty małej architektury;

3) dopuszczalne:

- a) wbudowany lokal mieszkalny, pomieszczenia socjalne, hotel, motel,
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z możliwością zamiany na podziemną –kablową,
- c) usługi sportu - ośrodek jazdy konnej, usługi weterynarii, dom weselny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie 1UT/ZP 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) ustala się wspólne zagospodarowanie terenu 2UT/ZP i ZP/ZL;
- 3) na terenie 2UT/ZP 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;
- 4) ustala się zachowanie zadrzewień parkowych oraz zadrzewień w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym i w formie zespołów zieleni urządzonej;
- 5) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub w zespołach;
- 6) w przypadku takiej możliwości linia 110kV podziemna – kablowa;
- 7) nakazuje się zapewnienie warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne.

### 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) tereny w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia § 8;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;
- 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) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich;
- 5) na terenie 2UT/ZP ustala się ochronę części założenia parku podworskiego (w granicy strefy ochrony konserwatorskiej) oraz ochronę pojedynczych drzew i zadrzewień (Lz) wskazanych na rysunku planu;
- 6) na terenie 1UT/ZP w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz stałym pobytem ludzi. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio trącą moc;
- 7) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej oraz funkcji związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej 90m od osi drogi KDG. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie ww. funkcji pod warunkiem dotrzymania norm akustycznych wewnątrz pomieszczeń;
- 8) ustala się nakaz realizacji funkcji mieszkaniowej oraz funkcji związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 9) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 12) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy:
  - a) ustala się strefę zabudowy wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 15m o linii rozgraniczającej drogi KDG, 6m od linii rozgraniczającej dróg 1KDD i 2KDD oraz dróg wewnętrznych z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji i napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

- b) w terenie 1UT/ZP wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy-strefę sytuowania zabudowy z uwzględnieniem oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
  - c) na terenie 2UT/ZP wyznacza się dwie strefy zabudowy, a w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się lokowanie jedynie odtworzonego dworu (w oznaczonej strefie lokowania dworu),
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,
  - e) pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie,
  - f) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki;
- 2) na terenie 1 UT/ZP oraz w strefach zabudowy w terenie 2UT/ZP maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej - 20%;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) odtworzonego dworu zgodnie z dokumentacją historyczną,
  - b) budynków usługowych w I strefie zabudowy do 3 kondygnacji do 12 m,
  - c) budynków usługowych w II strefie zabudowy, w obszarze dawnego folwarku do 2 kondygnacji do 8,5m,
  - d) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji, do 6,0m;
- 4) kształt dachów:
- a) dach odtworzonego dworu zgodnie z dokumentacją historyczną,
  - b) dachy o symetrycznych połaciach do 45° ,
  - c) na terenie 1UT/ZP dopuszcza się inne kształtowanie dachu - niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
  - d) 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) nośniki reklamowe:
- a) na elewacjach budynków (z wyjątkiem budynku odtworzonego dworu),
  - 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;
- 7) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe min.50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - c) ogrodzenie od strony parku ażurowe,
  - d) dopuszcza się ogrodzenie terenu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDG indywidualnie projektowanym ogrodzeniem w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - e) ogrodzenia od rowów otwartych 1,5 m od brzegu rowu,
  - f) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,

- g) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki,
  - h) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDD i granic dróg wewnętrznych,
  - i) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 8) obiekty małej architektury- w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 13, w tym:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym lub dla zabudowy usługowej bez wbudowanego lokalu mieszkalnego,
- b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;

2) minimalny front działki budowlanej - 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) ustala się zachowanie w jednej nieruchomości część terenu 2UT/ZP oznaczonego jako strefa ochrony konserwatorskiej,
- b) minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 10m;

5) 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;

6) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5m x 5m.

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

1) część terenu w obszarze zdrenowanym ustalenia zgodnie z § 14;

2) w szczególności zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz zakaz lokowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w strefie ochrony konserwatorskiej;

3) dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia i podpiwniczenia obiektów;

4) odwodnienia budynków na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu;

5) na terenie 1UT/ZP inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ustalenia zgodnie z § 16.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w strefie ochrony konserwatorskiej realizacja nowej zabudowy i odtworzenie dworu dla funkcji mieszkalnej lub recepcyjnych odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;

2) teren 2UT/ZP obsługa komunikacyjna od strony drogi KDG: zachowanym istniejącym zjazdem albo poprzez drogi wewnętrzne do drogi 2KDD, a następnie poprzez ustalone skrzyżowanie drogi KDL z drogą KDG;

- 3) teren 1UT/ZP obsługa komunikacyjna od drogi 2KDD, a następnie poprzez ustalone skrzyżowanie drogi KDL z drogą KDG;
- 4) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 25.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 oraz obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi na dz. nr ew. 991/1 i 1001/1.

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 3.**

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

**§ 38.** Dla terenu obiektów usługowo-produkcyjnych oznaczonego symbolem UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – centum handlowo – usługowe z usługami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno- spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, usługi hotelowe, gastronomia, centrum konferencyjno- wystawiennicze, logistyka;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
  - b) komunikacja wewnętrzną, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - d) nieutwardzona droga eksploatacyjna Utraty;
- 3) dopuszczalne: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV z możliwością zamiany na podziemną –kablową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury Centrum Maximus, a zabudowa na całym terenie UP jako jedno dzieło architektoniczne lub grupa podobnie zabudowanych działek powiązanych funkcjonalnie i technicznie;
- 2) ustala się zachowanie pojedynczych drzew w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym oraz jako zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- 1) 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;
- 2) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich;
- 3) ustala się ochronę pojedynczych drzew i zadrzewień;
- 4) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży oraz stałym pobytom ludzi. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc;
- 5) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna 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, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej obowiązany jest 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;

- 6) 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);
- 7) wzdłuż rzeki Utraty ustala się zachowanie pasa terenu o minimalnej szerokości 20m od brzegu rzeki jako ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym, w tym zachowanie pasa terenu o szerokości 6m od brzegu rzeki pod nieutwardzoną drogę eksploatacyjną.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granicy dróg wewnętrznych,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od brzegu rzeki Utraty,
- c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów otwartych,
- d) dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
- e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- f) przy sytuowaniu zabudowy ustala się uwzględnienie oddziaływania i napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz stałym pobytem ludzi;

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 20 m,
- b) budynki gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji do 6m,
- c) reklamy i maszty oświetleniowe do 25 m,
- d) wolno stojące maszty antenowe do 50 m;

4) kształt dachów: dachy płaskie do 10 o lub dostosowane do gabarytów dachów zabudowy Centrum Maximus (poza obszarem planu);

5) kolorystyka:

- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem powierzchni barwnych akcentujących wejścia do budynków,
- b) dachy w barwach pastelowych i szarościach;

6) powierzchnia usług: - usługi handlu do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

7) nośniki reklamowe:

- a) w postaci; słupów ogłoszeniowych o wysokości do 25m, tablic i neonów na budynkach, ekranów zmiennej projekcji reklamowej, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków oraz masztów,
- b) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
- c) na ogrodzeniach,
- d) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku,

e) 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 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe min 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,

b) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,

c) ogrodzenia od strony rzeki Utraty ażurowe bez cokołów sytuowane 6m od granicy działki rzeki,

d) ogrodzenia od rowów otwartych 1.5m od ich brzegów,

e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,

f) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż dróg wewnętrznych, w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,

g) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg,

h) 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, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w obszarze bezpośrednio zagrożenia powodzią obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 13, w tym:

1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych:

a) 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowo – produkcyjnej,

b) 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),

c) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne;

2) minimalny front działki budowlanej - 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 ustala się 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 5m x 5m.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) część terenu w obszarze zdrenowanym ustalenia zgodnie z § 14;

2) inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV –ustalenia § 15;



- 3) inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV –ustalenia § 16;
- 4) na terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1m,p,p,t. przy realizacji obiektów budowlanych istnieje konieczność stosowania przepisów odrębnych odpowiednio do kategorii geotechnicznej gruntu;
- 5) odwodnienia budynków na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu;
- 6) zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi do dróg od strony Centrum Maximus (poza obszarem planu), drogami wewnętrznymi do drogi KDD i KDL z ustalonym włączeniem do drogi KDG;
- 3) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 25

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II.

11. 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.

12. 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. Teren infrastruktury technicznej**

**§ 39.** Dla terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego symbolem KO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - oczyszczalnia ścieków;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia budowlane, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - b) garaże i budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wzdłuż ogrodzeń szpalery drzew.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- 1) 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;
- 2) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w terenie KO w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicą terenu KO;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie KO, co najmniej 10%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się strefę zabudowy; dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie KO - do 80%;
- 3) wysokość zabudowy: budynków - według projektu budowlanego, a budynki gospodarcze i garaże do 1 kondygnacji do 5m;
- 4) kształt dachów – dachy płaskie do 10 o;
- 5) kolorystyka:
  - a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,

- b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości;
- 6) nośniki reklamowe - na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku lub na ogrodzeniu;
- 7) ogrodzenia:
- a) ogrodzenie wzdłuż linii rozgraniczającej terenu KO, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe min. 50 % powierzchni ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
- b) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 8) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.
5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w obszarze bezpośrednio zagrożenia powodzią obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 13, w tym:
- 1) zachowuje się teren KO jako całość funkcjonalno-przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych;
- 2) zachowuje się szerokości granic terenu KO;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60O-90O.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy - nie określa się.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określa się.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne na terenie UP z ustalonymi istniejącym włączeniem do drogi KDG poza obszarem;
- 3) miejsca postojowe – odpowiednio zgodnie z § 25.
10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie określa się.
12. 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**

Teren parku leśnego

**§ 40.** Dla terenu parku leśnego oznaczonego symbolem ZP/ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe – grunt leśny zabytkowego parku podworskiego;
- 2) dopuszczalne - podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zachowanie i ochrona;
- 2) odtworzenie układu przestrzennego parku;

3) niedopuszczalna lokalizacja budynków, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

4) ustala się wspólne zagospodarowanie terenu ZP/ZL i sąsiedniego terenu 2UT/ZP.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) teren w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalenia § 8;

2) drzewo pomnik przyrody ustalenia § 9;

3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie - co najmniej 95%;

5) 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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych;

2) ogrodzenia:

a) dopuszcza się ogrodzenie terenu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDG indywidualnie zaprojektowanym ogrodzeniem, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

b) ustala się ogrodzenie pozostałego terenu ZP/ZL ogrodzeniem ażurowym bez cokołu;

c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;

3) obiekty małej architektury - według jednolitego projektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 13, w tym:

1) zachowuje się teren ZP/ZL jako całość funkcjonalno – przestrzenną;

2) szerokość frontu działki budowlanej; kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - zachowuje się.

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

1) zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją leśną w części terenu z gruntem leśnym

2) zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;

3) zachowuje się drenaż dla przeprowadzenia wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - strefa ochrony konserwatorskiej –ustalenia jak w § 11.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna poprzez teren 2UT/ZP do drogi 2KDD oraz od strony drogi KDG istniejącym zjazdem na granicy strefy ochrony konserwatorskiej;

2) zakaz lokowania parkingów.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną – nie określa się.

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

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

Teren wód powierzchniowych

**§ 41.** Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren wód powierzchniowych - rzeka Utrata;

2) dopuszczalne: realizacja przepraw mostowych.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków;
- 2) nakazuje się zachowanie naturalnego charakteru brzegów rzeki Utraty z wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- 1) teren 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 do 95% powierzchni terenu;
- 4) zakaz realizacji nośników reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek rzeki i wzdłuż granicy terenu WS;
- 5) zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodnie z § 12.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna drogą eksploatacyjną zlokalizowaną wzdłuż granicy tereny WS w terenach MW/U i UP.

7. Zasady obsługi infrastrukturą 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 %.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych jako KD**

#### **§ 42.**

				Zasady zagospodarowania		
LP	Oznaczenie na rys planu	Informacja	Funkcja klasa drogi	Ustalona minimalna szerokość w liniach rozgrani	Postulowana minimalna szerokość jezdni	Ustalenia dla przekroju drogi
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b> Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania						
1)	<b>KDG</b>	Paszkowianka  planowana wojewódzka	główna	Zmienna odcinki w obszarze planu według rysunku planu	W etapie 1x7 docelowo 2x7	wyznaczone skrzyżowanie z drogą KDL, zakaz urządzania zjazdów, włączeń dróg wewnętrznych i skrzyżowań nie wyznaczonych na rysunku planu, pojedyncze drzewa wskazane do ochrony, teren w W.O.Ch.K.§ 8
2)	<b>KDL</b>	Projektowana przebudowa drogi gminnej	lokalna	12m	5,1m	zjazdy i włączenie dróg wewnętrznych, pojedyncze drzewa wskazane do ochrony, teren w W.O.Ch.K.§ 8
3)	<b>1KDD</b>	Droga na działkach nr ew.998/2,993/3	dojazdowa	12m	5,1m	zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych, pojedyncze drzewa wskazane do ochrony
4)	<b>2KDD</b>	projektowana przebudowa drogi gminnej i droga na działce nr ew. 1000	dojazdowa	10-12m wg rysunku planu	5,1m	zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych, pojedyncze drzewa wskazane do ochrony, jezdnia sytuowana niesymetrycznie ze względu na ochronę drzew, teren w W.O.Ch.K.§ 8
2.	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:</b> na terenach zdrenowanych ustalenia zgodnie z § 14					
3.	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b> odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.					
4.	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b> odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II.					
5.	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b> do czasu realizacji dróg dopuszcza się zachowanie dotychczasowego z zagospodarowania i użytkowania oraz do czasu realizacji drogi KDG, tymczasowe miejsca parkingowe.					
6.	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy :</b> 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 części wsi Wolica” uchwalonego Uchwałą Nr L/774/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 czerwca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2006 r. Nr 171, poz. 6739.

§ 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 L/449/2010

Wójta Gminy Nadarzyn

z dnia 18 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/449/2010

Wójta Gminy Nadarzyn

z dnia 18 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/449/2010

Wójta Gminy Nadarzyn

z dnia 18 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)