



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW NR I - IX WE WSI NADARZYN W GMINIE NADARZYN

PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Nadarzyn

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

**WARSZAWA 2024**

**UCHWAŁA Nr .....2024  
RADY GMINY NADARZYN  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX  
we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.<sup>1</sup>)), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXIII.319.2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 do uchwały, na który składają się :

- 1) Obszar Nr I – działki nr ew. 1833, 1834 i 1835, 1836;
- 2) Obszar Nr II – działka nr ew. 1898;
- 3) Obszar Nr III – działki nr ew. 186/7, 186/9, 186/12, 186/13, 188/3 i 189/3;
- 4) Obszar Nr IV – działka nr ew. 235/27;
- 5) Obszar Nr V – działki nr ew. 606/2 (po podziale nr 606/3 i 606/4) i 2231;
- 6) Obszar Nr VI – działki nr ew. 244/2, 298/3 (po podziale nr 298/7, 298/8 i 298/9), 300/1 oraz część działki nr ew. 300/4;
- 7) Obszar Nr VII – działka nr ew. 440/1;
- 8) Obszar Nr VIII – działki nr ew. 505/2 (po podziale nr 505/3 i 505/4) i 525;
- 9) Obszar Nr IX – działka nr ew. 440/39.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 10;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 11;
- 4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - stanowiące załącznik nr 12.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 7) ścieżka rowerowa;
- 8) obszar przestrzeni publicznej;
- 9) istniejące rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 11) konserwatorska strefa ochrony zabytków archeologicznych;
- 12) dobro kultury współczesnej;
- 13) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów,

zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych;

- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem nieuciążliwej działalności niepolegającej na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, posiada dach podparty słupami, a nie posiada ścian.

## Rozdział 2

### Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące przed nimi cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej – oznaczony symbolem **UM**;
- 4) teren zabudowy usług turystyki – oznaczony symbolem **UT**;
- 5) teren zabudowy usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **IT**;
- 7) teren ujęcia wody – oznaczony symbolem **Wu**;
- 8) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP**;
- 9) teren parku leśnego – oznaczony symbolem **ZPL**;
- 10) tereny zieleni w obszarze chronionego krajobrazu – oznaczone symbolem **ZN**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 12) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) teren placu publicznego – oznaczony symbolem **KP**;
- 16) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 – 14 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 15 planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem KDG jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD,

terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KP, terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT, terenu ujęcia wody oznaczonego symbolem Wu, terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP, terenu zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US, terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem 3.WS, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, UT, IT i ZP** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
  - a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
  - b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
  - d) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **U, UM, US, KP i ZPL** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
  - a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
  - b) zakazuje się stosowania na elewacjach sidingu, blach trapezowych i falistych,
  - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem US dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do identyfikacji wizualnej drużyn sportowych;
- 3) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, UT, IT i ZP** w zakresie dachów ustala się:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - b) pokrycie dachów:
    - dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
    - gont lub blacha gontopodobna w naturalnym kolorze drewna lub czarnym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
  - c) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
  - d) ustalenia lit. b i c nie dotyczą dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,

- e) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **1.U, 2.U, 4.U, UM, US, KP i ZPL** w zakresie dachów ustala się:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem US dopuszcza się dachy łukowe;
  - c) pokrycie dachów:
    - dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów łukowych i płaskich do 12°,
    - gont lub blacha gontopodobna w naturalnym kolorze drewna lub czarnym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów łukowych i płaskich do 12°,
  - d) ustalenia lit. c nie dotyczą dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
  - e) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **3.U** w zakresie dachów ustala się:
- a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na Obszarach Nr IV, V, VI, VII, VIII, IX, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
    - ujęcia wody i urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 1.Wu,
    - przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem 1.IT,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
  - d) usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz usług stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym składowisk opału i odpadów oraz handlu hurtowego,

- e) usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych na Obszarach Nr I, II i III;
- 2) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na Obszarach Nr I, II i III z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **UM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **UT** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem **ZPL** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami U, UM, UT, US, IT wyłącznie na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych w formie masztu wolno stojącego wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **US**, o wysokości do 30 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorską strefę ochrony zabytków archeologicznych (reliktów historycznego osadnictwa wsi i miasta Nadarzyn), zgodnie z rysunkiem planu (Obszar Nr VIII).

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, dla terenu oznaczonego symbolem KP ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych;
- 2) przywrócenie historycznego rodzaju nawierzchni placu z uwzględnieniem zachowanej kostki bazaltowej;
- 3) nakaz zachowania zdrowych drzew nie stanowiących zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego oraz kompozycji zieleni niskiej.

3. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorskiej strefy ochrony zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wskazuje się na rysunku planu miejsca pamięci stanowiące dobra kultury współczesnej, dla których ustala się zachowanie, z dopuszczeniem zmiany ich formy.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się obszar przestrzeni publicznej, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach oznaczonych symbolami 1.US, 1.ZP, 3.WS i 1.KP;
- 2) dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek na terenie oznaczonym symbolem 1.ZP w formie kostki kamiennej lub betonowej, płyt kamiennych lub betonowych;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 4) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z Rozdziałem 3 planu;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z Rozdziałem 3 planu.

## **Rozdział 8**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**



§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego znajdują się Obszary Nr I, II i III, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granicę pasa izolującego teren cmentarny 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 4) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 5) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Na obszarach występowania urządzeń melioracji wodnych wskazanych na rysunku planu znajdują się sieci drenarskie ujęte w ewidencji melioracji wodnych, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 1.MN i 2. MN – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 1.US – 19500 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 1.UT – 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem 1.UM – 8000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 4.U – 3000 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 3.U – 525 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT – 1300 m<sup>2</sup>,
  - i) na terenie oznaczonym symbolem 1.Wu – 50 m<sup>2</sup>,
  - j) na terenie oznaczonym symbolem 1.KP – 13400 m<sup>2</sup>,
  - k) na pozostałych terenach – dowolna;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN i 3.MN – 30 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.MN – 13 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 1.US – 130 m,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 1.UT – 40 m,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem 1.UM – 40 m,
  - f) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 4.U i 4.U – 25 m,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 3.U – 14 m,
  - h) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT – 35 m,

- i) na pozostałych terenach – dowolna;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN – od 30° do 150°,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.MN – od 80° do 100°,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN – od 55° do 125°,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 1.US – od 70° do 110°,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem 1.UT – od 85° do 95°,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem 1.UM – od 35° do 145°,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 1.U – od 85° do 95°,
  - h) na terenie oznaczonym symbolem 2.U – od 80° do 100°,
  - i) na terenie oznaczonym symbolem 3.U – od 60° do 120°,
  - j) na terenie oznaczonym symbolem 4.U – od 40° do 140°,
  - k) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT – od 85° do 95°,
  - l) na pozostałych terenach – dowolny;
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejące rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji z zachowaniem następujących warunków:

- 1) nakazuje się zachowanie ciągłości rowu odwadniającego oraz zachowanie i utrzymanie drożności przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenu;
  - 2) w przypadku przebudowy, w tym zakrycia rowu nakazuje się zastosowanie rozwiązań zapewniających zbieranie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ciągłość przepływu w systemie odwadniania terenu.
2. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami WS, Wu i ZN.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają:
  - a) Obszaru Nr I – droga publiczna klasy dojazdowej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ulica Sęczkowa [KUD],
  - b) Obszaru Nr II – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1.KDD (ul. Szyszkowa, częściowo położona poza granicami planu),
  - c) Obszaru Nr III:
    - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2.KDD (ul. Leśna, częściowo położona poza granicami planu),

- droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1.KDL (ul. Żółwińska, częściowo położona poza granicami planu),
- d) Obszaru Nr IV:
- droga publiczna klasy dojazdowej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ulica Tulipanowa [KUD],
  - droga publiczna klasy lokalnej położona poza granicami Obszaru Nr IV oznaczona symbolem informacyjnym – ulica Żółwińska [KUL],
- e) Obszaru Nr V – drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 3.KDD i 4.KDD (ul. Polna, częściowo położona poza granicami planu) oraz 5.KDD,
- f) Obszaru Nr VI:
- droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolami 2.KDL i 3.KDL (ul. Graniczna, częściowo położona poza granicami planu),
  - droga publiczna klasy zbiorczej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ul. Mszczonowska [KUZ],
- g) Obszaru Nr VII – drogi publiczne klasy dojazdowej położone poza granicami planu oznaczone symbolem informacyjnym – [KUD], w tym ulica Sitarskich,
- h) Obszaru Nr VIII:
- drogi publiczne wokół placu – plac Poniatowskiego,
  - droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 1.KDG (ul. Warszawska częściowo położona poza granicami planu),
- i) Obszaru Nr IX – drogi publiczne klasy dojazdowej położone poza granicami planu oznaczone symbolami informacyjnymi – ulica Sitarskich [KUD] i ulica Przejazdowa [KUD];
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1.KDW, zapewniają obsługę komunikacyjną dla przyległych terenów;
  - 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 5) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi, ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
  - 6) w przypadku lokalizacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 4, dłuższej niż 60 m, na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
  - 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu.
2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla funkcji mieszkalnej lokalizowanej w budynku usługowym minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

- 3) dla usług handlu minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 4) dla usług biurowo - administracyjnych minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 5) dla usług finansowych minimum 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego;
- 6) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca na 1 gabinet lekarski;
- 7) dla usług oświaty minimum 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 8) dla usług kultury minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 9) dla usług gastronomicznych minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 10) dla obiektów zbiorowego zamieszkania minimum 3 miejsca postojowe na 100 łóżek;
- 11) dla usług sportu i rekreacji minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 12) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

**§ 14.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 50 mm,

- c) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz biologiczno-mechanicznych oczyszczalni ścieków, na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz drogi wewnętrznej (KDW) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi oraz do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych w granicach własnej działki, lub do rowów odwadniających na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych i przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
    - dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
  - c) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:

- dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
- d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
  - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 6.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 13**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 15.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) tymczasowych obiektów wystawowych, handlowo-usługowych, dydaktycznych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolami US, U, KP, ZP i ZPL.

### **Rozdział 14**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 5%;
- 2) dla pozostałych terenów – 10%.

### **Rozdział 15**

## Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
  - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
  - e) lokale użytkowe wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
  - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinny nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,02,
  - l) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - n) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 9,5 m,
    - pozostałe obiekty – 6 m,
  - o) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - p) dachy zgodnie z § 5 pkt 3 planu,
  - q) tereny położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
  - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinny nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,02,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
    - pozostałe obiekty – 6 m,
  - m) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - n) dachy zgodnie z § 5 pkt 3 planu,
  - o) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 19.** Dla terenu zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) uzupełniające – funkcja mieszkalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie uzupełniające można realizować wyłącznie w budynku usługowym i nie może ono przekraczać 40% jego powierzchni użytkowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe,
  - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>,



- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - k) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - m) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - n) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - o) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu,
  - p) na terenie występują rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 12 ust. 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 20.** Dla terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U** i **4.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe,
  - c) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,02,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - j) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - m) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - n) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu,
  - o) teren oznaczony symbolem 4.U jest położony w granicach pasa izolującego teren cmentarny – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty,
  - c) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,02,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - l) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - m) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego,
  - b) budynki w formie zabudowy pierzejowej,
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej,
  - d) realizacja funkcji gospodarczej i garażowej wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy,
  - e) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe,
  - f) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,

- h) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorską strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z § 7 ust. 1 planu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 2,
  - i) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 1,2 m do 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonej symbolem 1.KDG,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - l) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - m) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
  - n) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
  - o) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
  - p) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
  - q) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - r) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - s) dachy zgodnie z § 5 pkt 5 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 525 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 23.** Dla terenu zabudowy usług turystyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług turystyki w zakresie: usług hotelarskich, konferencyjnych, bankietowych, gastronomii, odnowy biologicznej (SPA);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: oczka wodne, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe,
  - b) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - j) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - k) dachy zgodnie z § 5 pkt 3 planu,
  - l) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 24.** Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług sportu i rekreacji,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku zagospodarowania terenu bez budynków przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowych, takich jak: boiska, bieżnia, obiekty lekkoatletyczne, korty, itp.,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty,
  - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - e) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,002,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z dopuszczeniem w § 6 pkt 7,
  - m) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - n) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu,
  - o) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 8,
  - p) na terenie występują rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 12 ust. 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - i) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - j) dachy zgodnie z § 5 pkt 3 planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 26.** Dla terenu ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.Wu** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ujęcie wody podziemnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorską strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z § 7 ust. 1 planu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 2,
  - d) teren położony w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 27.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomicznych, toalet, obiektów technicznych związanych z utrzymaniem funkcji terenu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe, tętnia, wybieg dla psów, podest do tańca, urządzone miejsca piknikowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,001,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
  - h) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
  - k) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - l) dachy zgodnie z § 5 pkt 3 planu
  - m) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 8,
  - n) na terenie występują rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 12 ust. 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 28.** Dla terenu parku leśnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZPL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – park leśny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak boiska, korty, place zabaw, siłownie plenerowe, itp.,
    - wolno stojących obiektów gastronomicznych, obsługi turystycznej, sanitariatów,
  - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, urządzone miejsca piknikowe,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,001,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,05,
  - i) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
  - k) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
  - l) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - m) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu,
  - n) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 29.** Dla terenów zieleni w obszarze chronionego krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN** i **2.ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń w obszarze chronionego krajobrazu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki budowlanej,
  - c) tereny położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.WS** i **2.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód oraz drożności cieku wodnego,
  - c) tereny położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie zbiornika do retencjonowania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się wykorzystywanie i zagospodarowanie terenu do celów rekreacyjnych, sportowych i wypoczynkowych,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i urządzeń terenowych takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu,
  - e) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 8;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorską strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z § 7 ust. 1 planu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDL**, **2.KDL** i **3.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDL – w granicach planu do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDL – w granicach planu do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3.KDL – w granicach planu do 7,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających terenu drogi oznaczonej symbolem 1.KDL;
- 4) teren oznaczony symbolem 1.KDL jest położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 5) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD** i **5.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDD – w granicach planu 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDD – w granicach planu do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3.KDD – w granicach planu od 1,5 m do 2,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 4.KDD – w granicach planu do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 5.KDD – od 9,9 m do 10,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę oznaczoną symbolem 5.KDD należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) tereny oznaczone symbolami 1.KDD i 2.KDD są położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 3.KDD, 4.KDD i 5.KDD występują rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 12 ust. 1;
- 6) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Dla terenu placu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – plac publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe,



- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,001,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
  - f) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m, z dopuszczeniem § 14 ust. 2,
  - h) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz konserwatorską strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z § 7 ust. 1 planu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 2 i 3,
  - i) ustala się ochronę miejsc pamięci zgodnie z § 7 ust. 4 planu,
  - j) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 2 planu,
  - k) dachy zgodnie z § 5 pkt 4 planu,
  - l) na terenie występują dobra kultury współczesnej – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 7 ust. 4,
  - m) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 8;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 36.** Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 5) teren położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 1;
- 6) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

## **Rozdział 16**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 37.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn.

4. W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 roku;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr LII/792/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2006 roku.

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 3 czerwca 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXIII.319.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I - IX we wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje dziewięć obszarów o łącznej powierzchni około 28 ha, zlokalizowanych we wsi Nadarzyn, w północnej części gminy Nadarzyn. Tereny te są objęte obowiązującymi planami miejscowymi:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 roku;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr LII/792/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2006 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., na ww. obszarach przewiduje się następujące funkcje:

- 1) Obszar Nr I:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym – symbol M-4;
- 2) Obszar Nr II:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym – symbol M-4;
- 3) Obszar Nr III:
  - tereny parków leśnych – symbol ZPL,
  - tereny usług – symbol U,
  - tereny zieleni chronionej – symbol Z,
  - drogi lokalne – symbol L;
- 4) Obszar Nr IV:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 5) Obszar Nr V:
  - tereny zieleni urządzonej – symbol ZP,
  - ważniejsze wód powierzchniowych – symbol W
  - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D;
- 6) Obszar Nr VI:
  - tereny usług – symbol U,
  - drogi lokalne – symbol L;
- 7) Obszar Nr VII:

- tereny usług – symbol U,
  - tereny infrastruktury technicznej – symbol IT;
- 8) Obszar Nr VIII:
- tereny placów – symbol KP,
  - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna – symbol C-1;
- 9) Obszar Nr IX:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację fotograficzną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania w większości znajduje się w krajobrazie miejskim – miejscowości o charakterze współczesnym (kod krajobrazu - 14-318.76-092), a część (obszar nr I, II i część III) w krajobrazie leśnym z przewagą siedlisk borowych (kod krajobrazu - 14-318.72-106). Dla ww. krajobrazów w audycie określono szereg wniosków i

rekomendacji, które zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usług sportu i rekreacji, teren infrastruktury technicznej, teren ujęcia wody, teren zieleni urządzonej, teren parku leśnego, tereny zieleni w obszarze chronionego krajobrazu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren drogi publicznej klasy głównej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, teren placu publicznego i teren drogi wewnętrznej.

Część terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, drogi oraz park leśny wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - decyzja Nr 78/2023 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14.09.2023 r. znak RW-RM-II.7151.105.2023.KJ. Ponadto przeznaczenie części terenu pod zabudowę usług turystyki, zostało wskazane na podstawie obowiązującej na tym obszarze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.: decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.11.2004 r. Nr WŚR.VIII-6112-93/04.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, przeanalizowano także występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności zasad zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7

lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 07.03.2024 r. do 29.03.2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18.03.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Nadarzyn.

W wyniku uwzględnienia uwag projekt przedłożono do ponownego uzgodnienia z właściwą instytucją.

Następnie projekt planu w dniach ..... r. do ..... r. został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.....

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28 stycznia 2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od października 2000 r. do grudnia 2008 r. stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktualne i mogą ulegać zmianie tylko w miarę potrzeb.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu wpłynie na budżet Gminy Nadarzyn na umiarkowanym poziomie, mając na uwadze prognozowane wydatki i zwiększony potencjał inwestycyjny.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 11 do niniejszej uchwały.