



URZĄD GMINY NADARZYN

ul. Mszczonowska 24

05-830 Nadarzyn

tel. 729 81 85; fax. 729 81 75

www.nadarzyn.pl

Nadarzyn, dnia 5.06.2020r.

GG.6727.1.311.2020.SB

WINCHESTER PARK Sp. zo.o. Sp.k

03-932 Warszawa, ul. Katowicka 11

W Y P I S z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) oraz Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 231, poz. 6064) - informuję, że niżej wymienione działki położone w Starej Wsi, w/g rysunku planu znajdują się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) na terenie zabudowy mieszkaniowej w osiedlu zorganizowanym o symbolu MN.

- działka o nr ew. 141/16 - tereny zabudowy mieszkaniowej w osiedlu zorganizowanym o symbolu MN.
- działki o nr ew. 138/1, 138/6, 138/13, 138/17, 138/24, 138/28, 138/32, 138/39, 138/43, 138/45, 141/9, 141/13, 141/17, 141/21, 141/24, 144/2, 144/5, 144/10, 144/15, 144/18, 144/21, 144/27, 144/33, 144/37, 144/38, 143/6, 143/9 – dojazdy – ciągi pieszo-jezdne w terenie zabudowy mieszkaniowej w osiedlu zorganizowanym o symbolu MN. Część działki o nr ew. 138/1 znajduje się w zasięgu o złożonych warunkach gruntowych.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej w osiedlu zorganizowanym – MN

§ 53.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

1. przeznaczenie podstawowe

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym i bliźniaczym w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym z komunikacją wewnętrzną niezbędnymi usługami towarzyszącymi, infrastruktura techniczna dla potrzeb osiedla,

2. przeznaczenie uzupełniające:

- a) wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
- b) infrastruktura techniczna dla potrzeb działki i osiedla (ujęcie wody – teren WZ, oczyszczalnia ścieków- teren NO, stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV), dojazdy KD, dojścia, miejsca postojowe, zieleni,
- c) zespół rekreacyjno sportowy- teren US,

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) terenowe urządzenia sportu,
- b) w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie usługi wbudowanych usług towarzyszących, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16 pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych, oraz że zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego albo gospodarczego,

4) plan zakazuje:

- a) lokalizacji na terenach MN handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy oraz nowych siedlisk rolniczych,
 - b) lokalizacji obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy,
 - c) zabudowy na terenach zadrzewień oznaczonych na rysunku planu symbolem Lz,
- 5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, plan ustala utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,
- 6) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia.

§ 54.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Działka:

- 1) wielkości działek z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą techniczną i usługami plan przyjmuje wg parcelacji osiedla,
- 2) w przypadku przekształceń minimalne wielkości działek z zabudową mieszkaniową w W.O.CH.K. plan ustala na 1500 m² dopuszczając obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%,
- 3) szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej plan ustala wg istniejącej parcelacji, w przypadku przekształceń minimalną szerokość nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 20 m, a w przypadku działek o nierównoległych bokach średnio na 20 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce zachowano co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) na każdej działce plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem (jeden segment bliźniaka). Plan zachowuje zabudowę wg projektów budowlanych z uprawomocnionych (przed wejściem w życie planu) pozwoleń na budowę,
- 3) w przypadku przekształceń plan preferuje lokowanie budynków garaży i gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.

3. Wysokość zabudowy:

- 1) plan zachowuje wysokości zabudowy ustalone w projektach budowlanych z uprawomocnionych (przed wejściem w życie planu) pozwoleń na budowę,
- 2) w przypadku przekształceń, zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 22, plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji.

4. Linie zabudowy:

- 1) plan zachowuje warunki sytuowania obiektów według projektów budowlanych z uprawomocnionych (przed wejściem w życie planu) pozwoleń na budowę,
- 2) w przypadku przekształceń linie zabudowy należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 23.

5. Ogródnienia:

plan przyjmuje odpowiednio, zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 24.

§ 55.

Plan ustala następujące zasady podziałów terenów MN:

- 1) plan zachowuje podziały na działki i dojazdy KD według parcelacji osiedla,
- 2) warunki przekształcenia dojazdu KD w drogę publiczną określi Rada Gminy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 56.

1. Plan ustala szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o których mowa w § 8,
- 2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9,

oraz dla terenów położonych w zasięgu:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 14,
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 15.

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 57.

Plan przyjmuje dla terenów MN zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 58.

1. Plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w wodę z lokalnego ujęcia (teren WZ) oraz podłącza do sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków teren NO.
2. Plan przyjmuje odpowiednio zasady: odprowadzenia wód opadowych, zasilania w energię elektryczną, gaz, łącza telefoniczne, zaopatrzenie w ciepło i usuwanie odpadów zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 38.

§ 59.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów MN od strony przyległych ulic dojazdowych KUD zjazdem wyznaczonym na rysunku planu w ciągu dojazdu KD.
2. Szerokości w liniach rozgraniczających dojazdów plan przyjmuje wg parcelacji osiedla.
3. Odpowiednią ilość miejsc postojowych, wg wskaźników, o których mowa w § 37, należy zapewnić na własnych działkach.

§60-§124(...) -§1-§2(...)

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linie rozgraniczające grunty ewidencyjnie leśne,
 - 4) zwymiarowane odległości,
 - 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
 - 6) granice oddziaływania komunikacji, zasięgi lokalnych wymagań szczególnych,
 - 7) oznaczenia miejsca sytuowania obiektów i urządzeń,
 - 8) granice obszarów i obiektów chronionych,
 - 9) granice pierzei eksponowanych i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 10) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) lokalizacja dominant przestrzennych.
3. Linie rozgraniczające dojazdów KD mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach lub przekształceniach geodezyjnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem zachowania niezmienności w stosunku do ustalonej w planie szerokości w tych liniach.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o których mowa w § 1 i § 2 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 6) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.) ze zmianami z 2001 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001 r.) w odniesieniu do opisu granic,
 - 7) **zaleceniach** - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu,
 - 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
 - 9) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu literami i cyframi,
 - 10) **działce** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie; istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
 - 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 12) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w funkcjonowaniu terenu,
 - 13) **oznaczeniu przeznaczenia terenu przy pomocy kilku symboli** - należy przez to rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu, na terenie mogą występować jednocześnie wszystkie funkcje, kilka lub jedna z nich,
 - 14) **powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarze chronionego krajobrazu** - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo.

Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”;

- 15) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** dla działek poza obszarem chronionego krajobrazu – należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
- 16) *usługach towarzyszących w obszarze chronionego krajobrazu i w terenach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, obsługa nieruchomości, wynajem),*
- 17) **usługach** bez przesądzania profilu – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolno stojące lub lokale usługowe wbudowane służące szeroko rozumianej funkcji usługowej w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 800 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej; z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
- 18) **obiektach usługowo produkcyjnych** – należy przez to rozumieć siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona,
- 19) **obiektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki i budowle lokalizowane na czas nie dłuższy niż czas budowy, parkingi naziemne, place składowe,
- 20) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania (w obszarze planu) istniejących trwałych budynków (z wyjątkiem garaży i parterowych budynków gospodarczych),
- 21) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 22) **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji (wysokość sutereny określa się na 0,6 m do 1,2 m od poziomu terenu do poziomu $\pm 0,00$, z tym, że dla obiektów usługowych wysokość sutereny określa się na 0,6 m od poziomu terenu),
 - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich),
- 23) **terenach realizacji lokalnych celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane służące działalności na cele publiczne w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw, których zainwestowanie i utrzymanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków samorządowych (gminnych, powiatowych lub wojewódzkich) i państwowych,
- 24) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane w obszarze planu przestrzenie ogólnodostępne dla wszystkich użytkowników (drogi, ulice itp.),
- 25) **liniach rozgraniczających tereny** o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linią ciągłą, linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone wzdłuż granic działek oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających ulic,
- 26) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic, granic działki lub granic terenów leśnych, wód otwartych, naturalnych cieków i rowów,
- 27) **pierzejach eksponowanych** – należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, wzdłuż której, od strony ulicy, należy sytuować zewnętrzne lico ścian budynku, mierzone nad powierzchnią terenu,
- 28) **parcelacjach istniejących** – należy przez to rozumieć istniejący podział na działki w terenach z prawem zabudowy zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn (zatwierdzonym Uchwałą Nr 202/XXXVIII/94 Rady Gminy w Nadarzynie dnia 8 kwietnia 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Warszawskiego Nr 13, poz. 136 z późn. zm.), uprawniony przed wejściem w życie niniejszego planu,

- 29) **drodze (ulicy)** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony - w zależności od klasy drogi - na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną), zielen publiczną i rowy odwadniające,
 - 30) **dojazdach** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających,
 - 31) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego firmy; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek,
 - 32) **lasach ochronnych** - należy przez to rozumieć lasy stanowiące własność Skarbu Państwa uznane za lasy ochronne na podstawie przepisów odrębnych tj. Decyzji Nr 52 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 sierpnia 1999 r.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących, wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
 3. W ustaleniach dotyczących funkcji usługowych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w P.K.D.
 4. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 5. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

§ 5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 2) linii rozgraniczających drogi i ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7.(...)

2. Obszary i obiekty chronione

§ 8.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K., którego granice wyznaczone są na rysunku planu, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 6.

§ 9.

Tereny zmeliorowane (...), dla których plan ustala:

- 1) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów oraz przebudowy sieci drenarskich,
- 2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów,
- 3) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki,
- 4) w terenach zabudowy M, M/MR, MN plan zachowuje rowy melioracyjne jako otwarte, dopuszczając zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek,
- 5) w terenach UP, UP/MR, MU, MU/MR plan dopuszcza przykrycie i przełożenie rowów melioracyjnych,
- 6) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 7) plan ustala odsunięcie zabudowy od rzeki i rowów na ustalone linie zabudowy,
- 8) plan ustala sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 9) plan postuluje docelowo kompleksową przebudowę istniejącego systemu drenarskiego.

§ 10.

Rzeka, rowy podstawowe i stawy, dla których plan ustala:

- 1) zachowanie naturalnej sieci hydrograficznej,
- 2) zachowanie naturalnego koryta rzeki Mrówki oraz utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi,
- 3) zachowanie powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji,
- 4) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki i odsunięcie zabudowy na wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy.
- 5) w W.O.CH.K odsunięcie linii zabudowy na odległość, co najmniej 20 m od wyznaczonej skarpy cieku i stawu.

§ 11.

Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych 60-64/2, 60-64/3, 60-64/4, 60-64/5, 60-64/7, 60-64/9, 60-64/10, 60-64/11, 60-64/12, 60-64/14, 60-64/15, 60-64/16, 60-64/17, 60-64/18, 60-64/19, 60-64/20, 60-64/21, 60-64/22, 60-64/25, 60-64/28, 60-64/29, 60-64/36, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30 cm poniżej istniejącego poziomu gruntu),
- 2) na obszarach stanowisk archeologicznych – niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu,
- 3) ustala się minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) od 1000 - 3000 m² (w zależności od wielkości stanowiska),
- 4) na obszarze stanowisk archeologicznych - zabudowanych lub zabudowanych częściowo na dzień uchwalenia planu – realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych, z rygiem zmiany nadzoru w badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych,
- 5) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla przeprowadzenia których najdogodniejszym okresem jest czas od maja do września.
- 6) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu,
- 7) szczegółowy zakres i warunki prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- 8) warunkiem wydzielienia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej (poszerzonej) drogi.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 12.

1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
2. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
3. Plan ustala zachowanie szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew.
4. W terenach UP plan ustala zagospodarowanie zielenią pasów terenu wzdłuż dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz wzdłuż granic lokalizacji, zwłaszcza od strony graniczącej z zabudową mieszkaniową i rzeką Mrówką.
5. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej lub przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 14 i 15.
6. Docelowo plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, usług w terenie MU oraz terenów komunikacji publicznej.
7. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej M, MN, MU i siedlisk rolniczych odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.
8. Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

9. Plan postuluje stopniową eliminację (również poprzez zmianę funkcji) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji (hurtownie itp.) na podstawie przeglądu ekologicznego.
10. Postulat nie dotyczy zabudowy w siedliskach rolniczych. Użytkownicy sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu oddziaływania wywołanego produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny.
11. Budowa obiektów usługowo – produkcyjnych, handlu hurtowego oraz biurowo – administracyjnych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia.
12. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 13.

1. Ustala się następujące rodzaje lokalnych wymagań dla zabudowy i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w § 14 - § 18 wynikających z istniejących bądź przewidywanych ograniczeń w tym zakresie.
2. Ustala się obowiązek informowania o występowaniu stref potencjalnego negatywnego oddziaływania.
3. *Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg w/w stref ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.*

§ 14.

1. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, określonych zgodnie z przepisami szczególnymi, należy sytuować w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
2. Plan postuluje zamianę na podziemne napowietrznych linii 15 kV istniejących i projektowanych.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy sieci ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu tracą moc.

§ 15.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

§ 16.

Na terenach przylegających do magistralnych przewodów podziemnych infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów szczególnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z dysponentem magistrali.

§ 17.

1. Plan ustala realizację dróg i ulic oraz zagospodarowanie terenu położonego w ich liniach rozgraniczających w sposób ograniczający ich oddziaływanie na środowisko w szczególności poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej,
2. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia dróg i ulic i związanych z tym wymaganiach szczególnych; o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu; o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zastosowania takich zabezpieczeń.
3. Plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji w sposób uwzględniający to oddziaływanie między innymi poprzez:
 - 1) odsunięcie zabudowy poza wskazaną na rysunku planu linię zabudowy, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
 - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji,
 - 3) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzei Trasy Katowickiej
4. Dla zabudowy istniejącej ustala się sukcesywną realizację rozwiązań, o których mowa w ust. 3 pkt. 2.
5. Plan ustala:
 - 1) dla drogi ekspresowej KS – Trasy Katowickiej:
 - a) w odległości do 50 m od osi Trasy zakaz lokalizowania nowej zabudowy,
 - b) w odległości do 120 m od skrajnej krawędzi jezdni zakaz lokowania nowych funkcji mieszkalnych oraz ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - c) w odległości do 120 m od skrajnej krawędzi jezdni zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne,
 - 2) dla pozostałych dróg i ulic zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.

§ 18.

Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t.,
- 2) nakazuje się wykonanie dokumentacji geotechnicznej dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowych wskazanych na rysunku planu,
- 3) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

Rozdział 3

Przepisy szczególne dla całego obszaru objętego planem

1. Kształtowanie przestrzeni

§ 19.

Struktura funkcjonalna

W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) wykształcenie osiedla o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w znacznej części zorganizowanej,
- 2) przeznaczenie terenów wzdłuż Trasy Katowickiej na cele zabudowy usługowo – produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu,
- 3) pozostawienie terenów upraw rolnych w obszarach źródłiskowych,
- 4) podporządkowanie układu funkcjonalno – przestrzennego wymogom ochrony środowiska przyrodniczego jako wartościom nadrzędnym,
- 5) ograniczenie lokowania na nowych terenach zabudowy funkcji mieszanej, mieszkaniowo – usługowej.

§ 20.

Struktura przestrzenna

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) ukształtowanie osiedla mieszkaniowego z zabudową jednorodzinną i niezbędnymi usługami towarzyszącymi oraz siecią dróg wewnętrznych,
- 2) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jako luźnej, niskiej, wolno stojącej w zieleni,
- 3) dostosowanie nowych parcelacji geodezyjnych i kierunków prowadzenia nowych dróg do istniejących granic działek,
- 4) zachowanie przestrzeni publicznych w skład którego wchodzi: drogi zbiorcze i dojazdowe zieleni publiczna,
- 5) kształtowanie zabudowy w terenach usług i produkcji jako zespołów obiektów o jednorodnym charakterze zabudowy z lokalizacją eksponowanych pierzei wzdłuż Trasy Katowickiej.

§ 21.

Zasady kształtowania zabudowy

Plan ustala następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) wyklucza się zabudowę kubaturową na działkach ze względu na uwarunkowania określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 2) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej w decyzjach administracyjnych należy podporządkować warunkom szczególnym określonych dla poszczególnych terenów,
- 3) forma nowych budynków mieszkalnych powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
- 4) ustala się nakaz jednolitych rozwiązań architektonicznych w zakresie form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję,
- 5) w obiektach i na terenach usług publicznych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 22.

Dominanty widokowe

1. Wyznacza się miejsca architektonicznych zamknięć widokowych tworzonych przez pierzeje dróg i ulic.
2. Ustala się sytuowanie lokalnej dominanty w miejscu wskazanym na rysunku planu, dopuszczając również lokalizację w rejonie skrzyżowań dróg KUZ z innymi drogami i ulicami pod warunkiem odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń oraz pod warunkiem, że dominanty będą obiektami reprezentacyjnymi w formie i wykończeniu architektonicznym, a ich wysokość nie przekroczy 15 m n. p. t. w terenach M, 20 m n. p. t. w terenach MU i 25 m n. p. t. w terenach UP.

§ 23.

Zasady ustalania linii zabudowy

1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) dla Trasy Katowickiej plan wyznacza na rysunku planu ustalone linie zabudowy i następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości do 50 m od osi Trasy dla wszelkiej nowej zabudowy,
- b) w odległości 120 m od skrajnej krawędzi jezdni (wzdłuż linii orientacyjnego zasięgu oddziaływania komunikacji) dla nowych funkcji mieszkalnych oraz ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- c) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym zlokalizowanej wzdłuż Trasy Katowickiej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na warunkach, o których mowa w dalszych przepisach planu,
- 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg zbiorczych KUZ i dróg lokalnych KUL plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od jej linii rozgraniczającej,
- 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od ich linii rozgraniczającej,
- 4) poza linie zabudowy ustalone w pkt. 2 i 3 (przy budynkach mieszkalnych) mogą wykraczać ganki o powierzchni zabudowy do 4 m², zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze, witryny, oraz elementy małej architektury pod warunkiem zachowania innych przepisów szczególnych,
- 5) plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działki,
- 6) plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działki, o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 8) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż granicy działki z nową i istniejącą zabudową mieszkaniową plan ustala na 1,5 wysokości zabudowy usług.
2. W uzasadnionych szczególnych przypadkach wyznacza się na rysunku planu następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 20 m od wskazanej na rysunku planu linii brzegu rzeki Mrówki,
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 25 m od granicy kompleksu leśnego (tj. jest od lasu stanowiącego zwartą całość o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha), tylko dla nowej zabudowy na nie zainwestowanych działkach,
 - 3) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 5 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rowów,
 - 4) linie zabudowy dla altan w zorganizowanym ogrodzie działkowym należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ogrodów.
3. W odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M lub mieszkaniową jednorodzinną z usługami MU, gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, plan postuluje realizowanie budynku mieszkalnego, garażu i gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada). Od wymagania tego można odstąpić, jeżeli działka ma szerokość większą niż 20 m, a budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany.
4. Na działkach o szerokości mniejszej niż 20 m plan dopuszcza etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.

§ 24.

Zasady sytuowania i warunki realizacji ogrodzeń

Plan przyjmuje następujące zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, ogrodzenia należy sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej dróg lub wzdłuż ustalonej na rysunku planu linii ogrodzeń,
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek, zwłaszcza na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz działalność usługowo produkcyjną. W takich przypadkach teren wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych, pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną, przejścia dla pieszych,
- 3) plan przyjmuje narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10 m dla dróg zbiorczych i lokalnych oraz nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg dojazdowych i dojazdów,
- 4) narożne ścięcia linii ogrodzeń dla Trasy Katowickiej plan wyznacza na rysunku planu,
- 5) wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenie położonym pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg oraz dojazdów,
- 6) ogrodzenia od strony dróg i placów powinny być nie wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6 m nad poziom terenu ażurowe co najmniej w 25%,
- 7) plan ustala szczególne warunki ogrodzeń kompleksów leśnych (lasu stanowiącego zwartą całość o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha) tj. zakaz grodzienia pojedynczych działek oraz stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 8) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
- 9) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi,
- 10) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- 11) wzdłuż rzeki Mrówki plan ustala lokalizowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki,
- 12) dla rowów otwartych przebiegających wzdłuż granicy działek plan ustala pozostawienie dwustronnego nie ogrodzonego pasa terenu, o szerokości co najmniej 3,5 m, od wskazanego na rysunku planu brzegu rowu,
- 13) zakazuje się wygradzania, zwłaszcza poprzecznego rowów otwartych wskazanych na rysunku planu.

§ 25.

Kształtowanie zieleni

1. Plan wyznacza na rysunku planu następujące tereny zieleni: lasy Ls, Ls(O), zadrzewienia Lz, zadrzewienia do ochrony Lz/Ls, dolesienia LsD i zieleni towarzyszącą zabudowie UP/Z.
2. Plan ustala ochronę przed zainwestowaniem gruntu ewidencyjnie leśnego w granicach terenów wskazanych na rysunku planu.
3. Plan ustala ochronę gruntu leśnego w granicach terenów wskazanych na rysunku planu oraz pozostawienie dla nowej zabudowy niezabudowanych pasów terenu o szerokości 25 m wzdłuż kompleksów leśnych powyżej 5 ha. Plan dopuszcza wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych związanych z gospodarką leśną
4. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości zieleni przyulicznej, utrzymanie zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew poprzez ich zachowanie, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem właściwych gatunków.
5. Plan nakazuje zachowanie ciągłości terenów zieleni wzdłuż doliny rzeki Mrówki i jej dopływów oraz ustala zakaz jej przecinania innymi drogami niż wyznaczone w planie.
6. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie (o ile pozwala na to wiek drzew).
7. Plan postuluje wkomponowywanie istniejących pojedynczych drzew i zespołów zieleni (tereny Lz) w projektowane zagospodarowanie. Nie dotyczy to planowanych korekt układu komunikacyjnego.
8. Odstąpienie od obowiązku ochrony drzew jest również możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi, po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej.
9. W ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów plan ustala warunki dopuszczenia inwestycji kubaturowych, parkingów oraz infrastruktury technicznej w terenach zieleni oraz ustala procent terenów biologicznie czynnych lub przyrodniczo aktywnych.

§ 26.(...)

2. Komunikacja

§ 27.

Komunikacja kołowa

1. Plan zachowuje i wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Plan określa hierarchię funkcjonalną układu drogowo – ulicznego: drogi zbiorcze KUZ, drogi lokalne KUL, drogi dojazdowe KUD i dojazdy KD. Plan ustala przebieg tych dróg.
3. W liniach rozgraniczających dróg plan ustala zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.
4. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg mogą być korygowane w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w decyzji podziałowej bez konieczności zmiany niniejszego planu jedynie jako poszerzenie.

§ 28.

Plan ustala podstawowe zasady realizacji układu komunikacji publicznej:

- 1) adaptację głównych osi komunikacyjnych układu wyznaczonych przez drogi zbiorcze KUZ; ulicę Grodziską i Południową oraz drogi lokalne w kierunku Żółwina i Urzuta,
- 2) zachowanie i realizację w Starej Wsi dróg lokalnych KUL przenoszących ruch pomiędzy terenami urbanizowanymi gminy (wieś Urzut, Żółwin i Nadarzyn),
- 3) zachowanie i rozbudowę sieci dróg dojazdowych KUD o nowe drogi, które połączą tereny przeznaczone pod zainwestowanie.
- 4) realizację drogi KUD na terenach wzdłuż północnego brzegu rzeki Mrówki.

§ 29.

Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga serwisowa (o szerokości jezdni 6,0 m) przebiegająca wzdłuż drogi ekspresowej klasy „S” – Trasy Katowickiej ze zjazdami na Trasę w węźle w Siestrzeni i Paszkowie (poza obszarem planu),
- 2) drogi zbiorcze KUZ:
 - a) przejazd nad Trasą w ciągu ul. Południowej do ul. Grodziskiej (poza obszarem planu),
 - b) ul. Grodziska od Urszulina do Nadarzyna,

- 3) drogi lokalne KUL – ul. Poziomkowa z projektowanym przedłużeniem w kierunku południowym, ul. Miła z projektowanym przedłużeniem w kierunku wschodnim do ul. Starowiejskiej, ul. Pieczarkowa, ul. Tarniny, ul. Brwinowska,
- 4) drogi dojazdowe KUD - wszystkie pozostałe drogi wyznaczone na rysunku planu,
- 5) dojazdy KD wskazane na rysunku planu oraz możliwe do wyznaczenia w obszarze planu.

§ 30.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu dróg zbiorczych KUZ i lokalnych KUL:

- 1) plan wyznacza na rysunku planu linie rozgraniczające dróg zbiorczych i lokalnych dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, lokowania ścieżki rowerowej, ciągów pieszych i zieleni,
- 2) plan ustala, że wniesione na rysunku planu zasady przekroju poprzecznego nie są obligatoryjne i wymagają szczegółowych opracowań w ramach odpowiednio uzgodnionej dokumentacji technicznej,
- 3) plan ustala szczególne warunki powiązań dróg zbiorczych i lokalnych z terenami otaczającymi przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów i skrzyżowań oraz włączeń dróg dojazdowych i wewnętrznych.

§ 31.

1. Dla ulic dojazdowych KUD, których przebiegi są wyznaczone na rysunku planu, plan ustala na rysunku planu szerokości w liniach rozgraniczających.
2. Ustala się, że drogi gminne KUD obsługujące projektowane pod zabudowę działki powinny mieć docelowo szerokość 10 m w liniach rozgraniczających. Ustala się symetryczne poszerzenie istniejących dróg KUD.

§ 32.

1. Plan dopuszcza dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg i ulic publicznych poprzez dojazdy KD (indywidualne i we współwłasności) istniejące i wskazane na rysunku planu.
2. O ile dalsze przepisy planu nie stanowią inaczej nowe ulice w liniach rozgraniczających, co najmniej 8 m plan dopuszcza tylko jako ulice niepubliczne KD.

§ 33.

Komunikacja piesza

1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący:
 - 1) chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg i ulic,
 - 2) ciągi pieszo-jezdne - dojazdy KD.
2. W przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym.
3. W przekroju ulicznym chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.
4. Plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i czasowej na chodnikach.

§ 34.

Komunikacja rowerowa

W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:

- 1) wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających:
 - a) ulicy Grodzkiej i Południowej – KUZ,
 - b) ulicy Poziomkowej i jej przedłużenia,
 - c) ulicy Pieczarkowej,
- 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ciągach pozostałych dróg i uli
- 3) udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.

§ 35.

Komunikacja publiczna – zbiorowa

1. Plan ustala obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową. Plan postuluje zachowanie istniejącego rozmieszczenia przystanków.
2. Plan postuluje modernizację i budowę dróg zbiorczych i lokalnych w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.
3. Plan postuluje, docelowo, obsługę terenów objętych planem linią kolejki dojazdowej, prowadzonej, poza obszarem planu, w pasie terenu pomiędzy południową granicą pasa drogowego Trasy a wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy.

§ 36.

Urządzenia obsługi transportu samochodowego

Plan dopuszcza lokowanie obiektów obsługi komunikacji takich jak: stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów na terenach UP wzdłuż Trasy Katowickiej, o ile inne przepisy planu tego nie wykluczają.

§ 37.

Zasady sytuowania miejsc postojowych w obszarze planu

1. Plan ustala następujące zasady sytuowania miejsc postojowych:
 - 1) plan ustala lokowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych,
 - 2) plan dopuszcza lokowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg KUD i KD,

- 3) plan wyklucza lokowanie miejsc postojowych na terenach upraw rolnych R i 1R oraz terenach leśnych L_s i L_s(O).
2. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach własnych inwestycji w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
 - 1) obiekty biurowo – administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 4) zakład produkcyjny – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep,
 - 6) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 7) hotele – 20 miejsc postojowych dla samochodów osób. oraz miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - 8) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,
 - 9) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,
 - 10) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce,
 - 11) szkoła – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - 12) szkoła wyższa – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 20 miejsc postojowych na 100 studentów,
 - 13) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 14) przychodnia zdrowia prywatna – 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego,
 - 15) ogrody działkowe – 5 miejsc na 10 działek.

3. Standardy i zasady obsługi infrastruktury technicznej

§ 38.

1. Dla nowej zabudowy, plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) istniejąca gminna sieć wodociągowa powiązana w jeden system, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana, przyjmując jako źródło zasilania, wodociąg gminnego, ujęcie w Bielinach (poza obszarem planu),
 - b) dla działalności usługowo produkcyjnej w terenach UP z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego,
 - c) plan dopuszcza zachowanie indywidualnych ujęć wody dla siedlisk rolniczych w terenach R,
 - d) ze względu na wymagania przeciwpożarowe plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych,
 - 2) odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków:
 - a) docelowo z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej do:
 - oczyszczalni ścieków we wsi Stara Wieś z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Mrówki (dla części zachodniej wsi),
 - oczyszczalni ścieków w Nadarzynie z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Zimnej Wody a docelowo do Utraty (dla części wschodniej wsi),
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych,
 - c) plan wyklucza lokowanie biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem w terenach W.O.CH.K., w terenach zmeliorowanych i terenach z wysokim poziomem wody gruntowej,
 - d) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki ulicy) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt do wyżej wymienionej sieci,
 - e) do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki z terenów UP (bez produkcji) odprowadzone będą do oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem do cieków lub rowów albo do szczelnego szamba. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach,
 - f) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,
 - b) postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone,

- c) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP i usług w terenach MU,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowów,
 - e) postuluje stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenazowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców do celów tradycyjnych z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejących RPZ i projektowanej RPZ „Nadarzyn”:
- a) projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
 - b) 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,
 - c) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych nn, postulując zamianę (kolizyjnych z nową zabudową mieszkaniową) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na linie podziemne kablowe,
 - d) plan preferuje jako podziemne projektowane linie elektroenergetyczne 15 kV,
 - e) plan zachowuje istniejące stacje transformatorowe,
 - f) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla których plan wskazuje postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2 x 3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997 r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) zasilanie w gaz:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych i w uzgodnieniu z operatorem sieci z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I^o Janki połączonej ze stacją redukcyjno-pomiarową I^o Radziejowice - gazociągiem wzdłuż Trasy Katowickiej,
 - b) wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych,
 - c) plan zachowuje przebiegi sieci gazowych,
 - d) 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,
- 6) plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych na warunkach określonych przez operatora sieci.
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki lub energię elektryczną; plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu:
- a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - b) 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,
 - c) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.
3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu art. 4 pkt. 4 Ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997 r.
4. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
5. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.
 7. Plan dopuszcza 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 ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
- §39-§52(...)

Jednocześnie informuję, że przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze rewitalizacji oraz nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r.o rewitalizacji (Dz.U. z 2020r., poz. 802 ze zm.).

Z up. Wójta Gminy
INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

Stanisław Banąga

Niniejszy wypis wydaje się na prośbę Wnioskodawcy dla potrzeb notarialnych.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej

w wysokości *20+20* zł. w dniu *11.05.10.06.2020*

nr pokwitowania *melen, 2020/2208*

Administratorem podanych danych osobowych jest: Gmina Nadarzyn. Inspektor ochrony danych - adres email: rodo@nadarzyn.pl
Celem przetwarzania danych jest wypełnienie obowiązków określonych w przepisach prawa – ewidencja danych osobowych osób fizycznych i prawnych wnioskujących o wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Podstawa prawna przetwarzania: Przetwarzanie jest niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podanie danych jest dobrowolne. Zebrane dane będą przechowywane do: przez czas określony w szczegółowych przepisach prawa. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania. Przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa UODO, gdy uzna Pan/Pani, iż przetwarzanie danych osobowych Pana/Pani dotyczących, narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów prawa, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa.