



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 lutego 2013 r.

Poz. 2029

UCHWAŁA Nr XXVII/279/2012

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 28 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647), w związku z Uchwałą Nr LII/487/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, przyjętego Uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący Obszar I (rejon rzeki Utraty) oraz Obszar II (rejon rzeki Głuskówki).

2. Granice planu, wyznaczono na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiące Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 4.

§ 2.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustaleń dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3.1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) linie rozgraniczające dróg w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu;
 - d) numery ewidencyjne działek;
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi i cyfrowymi:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - MN/U;
 - c) usługi oświaty – U-O;
 - d) tereny infrastruktury technicznej - IT;
 - e) tereny wód powierzchniowych (rzeka Utrata i rzeka Głokówka) - WS;
 - f) lasy - ZL;
 - g) komunikacja:
 - droga zbiorcza i teren przeznaczony na poszerzenie drogi zbiorczej - KD-Z;
 - drogi dojazdowe - KD-D;
 - drogi wewnętrzne - KD-W;
 - ciągi pieszo-jezdne - KPJ;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) nieprzekraczalne linie ogrodzeń;
 - c) obszar zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 4) oznaczenia inne:
 - a) wymiarowanie odległości;
 - b) granica obszaru o złożonych warunkach gruntowych (woda gruntowa powyżej 1m p.p.t.);

- c) obszary niezdrenowane;
 - d) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
 - e) drobne formy przestrzenne - istniejące krzyże przydrożne;
 - f) KD-E – pas technologiczny dla eksploatacji rzeki;
 - g) granica strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150m od cmentarza;
- 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody:
- a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne;
- 7) infrastruktura techniczna:
- a) istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
 - b) granica pasa technologicznego linii energetycznej;
 - c) istniejący gazociąg rozdzielczy średniego ciśnienia.

2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 2) nieprzekraczalnych liniach ogrodzeń – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające możliwość maksymalnego wysunięcia ogrodzeń w stosunku do dróg, rzek lub rowów melioracyjnych;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 5) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 7) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze. w tym szklarnie nie związane trwale z gruntem;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; funkcja ta musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
- 12) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 14) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące niemieszkalne lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m² w oddzielnych budynkach usługowych, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość;
- 17) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z minimum trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (trzech segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5.1. Ustala się, że obszar objęty planem przeznaczony zostanie głównie na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Podstawowa funkcja realizowana będzie wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną, stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych i stacji paliw.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące rozmieszczania reklam:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem reklam i szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 4m² na budynkach mieszkalnych i usługowych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku;
- b) zakaz umieszczania nośników reklam ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
- c) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamy na małych obiektach handlowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ściany obiektu;

2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

- a) lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami ogrodzeń;
 - b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii ogrodzeń, lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - c) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25% jego powierzchni;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów); wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
 - e) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
 - f) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
 - g) nakaz narożnych ściąg linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5m x 5m;
 - h) nakaz stosowania podobnych ogrodzeń co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi;
 - i) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rzek w nieprzekraczalnej odległości 6m od linii brzegu rzeki, a wzdłuż rowów otwartych w nieprzekraczalnej odległości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.
- 3) dla budynków istniejących zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy oraz budynków, przez które przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy, dopuszcza się ich zachowanie do „śmierci technicznej” lub remont i przebudowę części obiektu zgodnie z linią zabudowy na cele dostosowane do funkcji przewidzianej dla terenu;
- 4) dla budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się nakaz rozbioru całego obiektu, niezależnie od stopnia jego ingerencji w pas drogowy, przed rozpoczęciem prac związanych z budową drogi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony obszarów objętych planem ze względu na położenie w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej z zastrzeżeniem § 11 pkt 5 lit. e) oraz § 12 pkt 9 lit. d), fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 5) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;
- 6) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;

- 8) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;
- 9) kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - a) terenów MN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - b) terenów MN/U jako „na cele mieszkaniowo - usługowe”;
 - c) terenu UO jako „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 10) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych: AZP 61-64/7, AZP 61-64/9, AZP 61-64/13, AZP 61-64/15, AZP 61-64/16, AZP 61-64/17, AZP 61-64/18, AZP 61-64/19, AZP 61-64/20, AZP 61-64/21, AZP 61-64/27, AZP 61-64/28 oraz AZP 61-64/31) w formie stref ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy na działkach budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe jeden budynek mieszkalny;
 - b) dla magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
 - c) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - d) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - e) dla usług biurowo – administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - f) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - g) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej i minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
 - h) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
 - i) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - j) dla usług gastronomii - 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - k) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
 - l) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 3) dla harmonijnego rozwoju obszaru, zgodnie z zasadami ład przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi za pomocą wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, nakaz lokalizacji budynków na działce od strony drogi publicznej i wewnętrznej – w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej, a od rowów otwartych w odległości minimum 5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

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

- 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 750m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (jeden segment) – 300m²;
 - dla zabudowy usługowej i magazynów - 3000m²;
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 30m²;
 - b) minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20m;
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 14m;
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (jeden segment) – 7m;
 - dla zabudowy usługowej i magazynów – 35m;
 - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg w przedziale 75°-105°, z wyłączeniem działek narożnych.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) Obszaru I – poprzez drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-D i 2KD-D oraz poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym wyznaczone na rysunku planu i oznaczone symbolami 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W i 4KD-W;
 - b) Obszaru II – poprzez drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z i 2KD-Z; poprzez drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D; poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym wyznaczone na rysunku planu i oznaczone symbolami 5KD-W, 6KD-W, 7KD-W i 8KD-W oraz poprzez ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPJ; 2KPJ i 3KPJ;
- 2) nakaz wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, stanowiących element niezbędnego układu komunikacyjnego dla działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, według następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej: 8m - dla zabudowy mieszkaniowej, 10m - dla zabudowy usługowej wolnostojącej;
 - b) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych, dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60m będzie zakończona placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
 - c) włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych do dróg publicznych winny być sytuowane w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie;
 - d) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
 - e) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg o wymiarach minimum 5m x 5m;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;
- 4) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych należy unikać ich lokalizowania po obu stronach jednego rzędu działek;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym, dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz dojazdowy, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 12 i w § 11 pkt 3;

6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:

- a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- b) dopuszczenie wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni (w tym kosze na śmieci, ławki);
- c) dopuszczenie lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
- d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pacholek i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników;
- e) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów na terenach dróg.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa;
- 2) zapewnienie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg, zabezpieczającej możliwość budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągu rozbiorczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji sanitarnej oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów melioracyjnych, drenaży, kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12 pkt 1 i 2, dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących lokalnych sieci wodociągowych zlokalizowanych w granicach planu;
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - c) obowiązek zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz objęcia obszaru objętego planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
 - b) obowiązek docelowego podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zastosowania szczelnych tymczasowych zbiorników na nieczystości przy nałożeniu obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, a w szczególności z terenów usługowych oraz z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno - odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów zabudowy mieszkaniowej – do gruntu na terenie własnej działki;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym oleje niskosiarkowe) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;

- b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy drewna stosowanego w kominkach;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejących sieci gazowych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie:
 - dla Obszaru I – gazociągu średniego ciśnienia położonego wzdłuż drogi IKD-Z na południe od południowej granicy obszaru;
 - dla Obszaru II – gazociągu średniego ciśnienia położonego wzdłuż drogi IKD-Z w północnej części obszaru;
 - b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania napowietrznych sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu;
 - b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - d) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
- 10) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o projektowane linie telekomunikacyjne;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
 - c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie;
 - b) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV tzn. w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę:
- a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
 - c) w przypadku likwidacji lub przebudowy linii na kablową ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu tracą moc;
- 2) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracyjnymi:
- a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszaru, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i dotyczącymi urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

- b) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów dopuszczenie likwidacji lub przebudowy, w tym przeniesienia na granice działki i przekrycia rowów melioracyjnych, w przypadku braku możliwości likwidacji wynikającej z ich funkcjonowania;
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
 - e) nakaz odsunięcia zabudowy od rowów zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 3 lit. b), a ogrodzeń zgodnie z § 6 pkt 2 lit. i);
- 3) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.):
- a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - b) nakaz prowadzenia wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - c) zakaz podpiwniczania obiektów.
- 4) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się inwestycje z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz inne zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 5) dla obszarów w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości do 150m od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody.

§ 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa pod warunkiem likwidacji obiektu tymczasowego przed zawiadomieniem właściwego organu o zakończeniu budowy lub od złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza - z zastrzeżeniem lit. c) niniejszego punktu, a dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 9MN także jako zabudowa szeregowa;
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m²; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; dla terenów 3MN i 4MN - pasy technologiczne dla eksploatacji rzeki „Utraty”; dla terenów 6MN, 7MN, 8MN i 9MN - pasy technologiczne dla eksploatacji rzeki „Głuskówki”;
 - c) dla części terenu 1MN, położonej po północnej stronie rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu i znajdującej się w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.) zakazuje się zabudowy bliźniaczej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 750m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (jeden segment) – 300m²;
 - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;

- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - 12m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
 - h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej z zastrzeżeniem lit. i);
 - i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000m² dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego, o ile istnieje możliwość podziału geodezyjnego zgodnego z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi prawa budowlanego i o gospodarce nieruchomościami;
 - j) nakaz zagospodarowania fragmentów terenów, wskazanych na rysunku planu, położonych pomiędzy brzegiem rzek a nieprzekraczalną linią zabudowy, zielenią urządzoną, w tym z dopuszczeniem lokalizacji oczek wodnych i elementów małej architektury, za wyjątkiem elementów kolidujących z funkcjonowaniem pasa technologicznego;
 - k) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - l) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - m) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - n) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - o) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. a);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:
- a) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
 - c) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.) - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;
 - d) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodne z § 13 pkt 4;
 - e) dla obszarów w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości do 150m od cmentarza - ustalenia zgodne z § 13 pkt 5;

5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
 - c) ustala się przeznaczenie fragmentów działek, położonych wzdłuż rzek, na organizację pasa technologicznego KD-E, o szerokości nie mniejszej niż 6m, dla eksploatacji tych rzek;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych - ustalenia zgodne z § 8;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zgodne z § 14.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
 - dla wszystkich terenów - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; usługi; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²;
 - dla terenów 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U dodatkowo magazyny o powierzchni całkowitej do 800m²;
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m²; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; dla terenów 5MN/U i 6MN/U - pasy technologiczne dla eksploatacji rzeki „Utraty“;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 750m²;
 - dla zabudowy usługowej i magazynów - 3000m²;
 - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i magazynów - 12m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem lit. i) oraz j);

- i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000m² dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego, o ile istnieje możliwość podziału geodezyjnego zgodnego z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi prawa budowlanego i o gospodarce nieruchomościami;
 - j) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000m² dopuszcza się realizację:
 - budynków usługowych lub
 - jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego lub
 - jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego lub
 - jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym;
 - k) nakaz zagospodarowania fragmentów terenów, wskazanych na rysunku planu, położonych pomiędzy brzegiem rzek a nieprzekraczalną linią zabudowy, zielenią urządzoną, w tym z dopuszczeniem lokalizacji oczek wodnych i elementów małej architektury, za wyjątkiem elementów kolidujących z funkcjonowaniem pasa technologicznego;
 - l) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - m) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - n) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - o) dla terenów 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U odległość zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z istniejącą zabudową mieszkaniową ustala się na wielkość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej;
 - p) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - r) realizacja ogrodzeń:
 - ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - dla terenów 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U i 7MN/U od strony drogi zbiorczej zgodnie z nieprzekraczalną linią ogrodzeń wskazaną na rysunku planu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony terenów położonych w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 ust. pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. b);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
 - b) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
 - c) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.) - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;
 - d) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodne z § 13 pkt 4;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
 - c) ustala się przeznaczenie fragmentów działek, położonych wzdłuż rzeki, na organizację pasa technologicznego KD-E, o szerokości nie mniejszej niż 6m, dla eksploatacji rzeki;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych - ustalenia zgodne z § 8;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zgodne z § 14.
§ 17. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-O, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi oświaty;
 - b) dopuszczalne: usługi z zakresu sportu i rekreacji; place zabaw; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; zieleni urządzona; zabudowa gospodarczo – garażowa; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe; wbudowana funkcja mieszkalna;
 - 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 3000m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – 15m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej – 4 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4;
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: 3-45°;
 - j) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - k) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - l) realizacja ogrodzeń:
 - ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - zgodnie z nieprzekraczalną linią ogrodzeń wskazaną na rysunku planu;
 - 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony terenów położonych w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 ust. pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 9 lit. c);
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla obszarów zde-nowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;

5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1 lit. b);
- b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;

6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;

7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zgodne z § 14.

§ 18. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS (rzeka Utrata) oraz 3WS i 4WS (rzeka Głuskówka), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi z dopuszczeniem obiektów z zakresu urządzeń wodnych, w tym kładek pieszych i pieszo – jezdnych oraz przepustów drogowych;
- 2) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
 - b) w zakresie ochrony terenu położonego w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
- 3) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) nakaz zachowania naturalnych koryt rzek oraz utrzymania naturalnego charakteru ich brzegów;
 - b) dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzek wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi i konserwacyjnymi;
- 4) zasady obsługi eksploatacyjnej – poprzez pasy technologiczne KD-E wyznaczone obustronnie wzdłuż rzek na terenach sąsiednich.

§ 19. Dla terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (ujęcie wody i stacja uzdatniania wody) wraz zabudową towarzyszącą związaną z obsługą infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszczalne: zabudowa gospodarczo – garażowa; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 30m²;
 - b) maksymalną wysokość:
 - dla zabudowy z zakresu infrastruktury technicznej - 15m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
 - c) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy z zakresu infrastruktury technicznej – 3 (w tym poddasze);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 80%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 10%;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4;
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;

- i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - j) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
 - k) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - l) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony terenów położonych w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 ust. pkt 2 i 7;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla obszarów zdegradowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1 lit. b);
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zgodne z § 14. § 20. Dla lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
 - 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
 - c) zakaz lokalizacji reklam;
 - d) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
 - b) w zakresie ochrony terenów położonych w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1.

§ 21. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W, 4KD-W, 5KD-W, 6KD-W, 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W oraz 1KPJ, 2KPJ i 3KPJ, ustala się:

 - 1) przeznaczenie terenu: tereny przeznaczone na publiczne drogi zbiorcze i dojazdowe, w tym na poszerzenie dróg; tereny istniejących publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz tereny dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stwoży to zagrożenia dla ruchu drogowego;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji reklam;
 - 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony terenów położonych w obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;

- b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
- c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 7 i 8;
- d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 ust. pkt 2 i 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
- b) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
- c) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.) - ustalenia zgodne z § 13 pkt 3 lit. a) i b);
- d) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodne z § 13 pkt 4;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 11 pkt 6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych - ustalenia zgodne z § 8;
- 7) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol	klasa	projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających	zasady zagospodarowania
1	2	3	4	5
1	1KD-Z	zbiorcza	9,5-12,5m	jezdnia, chodnik, rów melioracyjny; szerokość w nieprzekraczalnych liniach ogrodzeń wzdłuż drogi – 20m
2	2KD-Z	zbiorcza	20m	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu; w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie drogi o 4m
3	1KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia, chodnik, rów melioracyjny; droga do obustronnego poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
4	2KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia, chodnik, rów melioracyjny; droga do obustronnego poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
5	3KD-D	dojazdowa	9-12m	jezdnia, chodnik, rów melioracyjny
6	4KD-D	dojazdowa	10-11m	jezdnia i chodniki; droga częściowo projektowana oraz częściowo do poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
7	5KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia i chodniki; droga do obustronnego poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
8	6KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia i chodniki; droga do poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
9	7KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia i chodniki; droga do jednostronnego poszerzenia - zgodnie z rysunkiem planu
10	8KD-D	dojazdowa	10m	jezdnia i chodniki; droga projektowana

§ 22. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 5% dla terenów MN, 10% dla terenów MN/U oraz 1% dla terenów U-O, WS, ZL, IT oraz KD-Z, KD-D, KD-W i KPJ.

§ 23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 czerwca 2005r. Nr 142, poz. 4466 oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr VII/43/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2007r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 czerwca 2007r. Nr 105, poz. 2647.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Waclawiak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII/279/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 28 listopada 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647), Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 01.10.2012r. – 29.10.2012r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 16 listopada 2012r., nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

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

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXVII/279/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 28 listopada 2012r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647), art. 211-232 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Gminy Nadarzyn określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji – dotyczy dróg publicznych lub ich części, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D oraz 1KPJ, 2KPJ i 3KPJ;
- 2) budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Podczas realizacji zagospodarowania obszarów objętych planem zaplanowano docelowo modernizację, rozbudowę i budowę dróg publicznych. W ramach realizacji tych inwestycji zaplanowano budowę jezdni i chodników oraz budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby zaplanowanego zagospodarowania.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Nadarzyn, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005r. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe i energię elektryczną będzie realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858). Dopuszcza się zawarcie porozumień finansowych z poszczególnymi podmiotami.